

Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Naturräumliche Grundlagen	4
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIESSUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
8. GRÜNORDNUNG	6
9. IMMISSIONSSCHUTZ	6

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schnaittach hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 Schnaittach „Nürnberger Straße“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) auf dem Grundstück der ehemaligen Werkstatt Autohaus Strobel mit einer 3. Tektur zu ändern.

Der Markt Schnaittach hat im Hauptort Schnaittach derzeit kaum verfügbare freie Bauflächen für Wohnbebauung. Der Nutzung von innerörtlichen Flächenressourcen kommt deshalb hohe Bedeutung zu. Das brachliegende bereits bebaute Grundstück der ehemaligen Autowerkstatt stellt eine solche innerörtliche Flächenressource dar.

Eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung ist nicht absehbar und auch nicht erwünscht. Dagegen besteht im Markt Schnaittach, insbesondere im Hauptort Schnaittach selbst, eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich von Schnaittach Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Hauptort Schnaittach an der Nürnberger Straße. Es umfasst die Fl.Nr. 1132/28 und 1132, Gemarkung Schnaittach und hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich wurde früher als Autowerkstatt genutzt und ist teils bebaut und versiegelt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab. Der Geltungsbereich ist überwiegend befestigt bzw. bebaut.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Schnaittach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allseits von Bebauung umgeben und ist bereits baulich genutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Schnaittach ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als Grundzentrum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Schnaittach aus Sicht der Regionalplanung ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes. Auch eine attraktive ÖPNV-Verbindung ist gegeben.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung umgesetzt.

Flächennutzungsplan

Für den Markt Schnaittach liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 2006 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 vor. Dieser setzt den Geltungsbereich als Mischgebiet fest. Er umfasst den bestehenden Gebäudebestand sehr eng mit Baugrenzen, so dass die Realisierung der geplanten Nutzung unter der Vorgabe des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung als Autowerkstatt mit Betriebswohnung bereits durch bauliche Nutzungen geprägt. Die ehemalige Autowerkstatt ist im Wesentlichen ein langgestreckter, überwiegend eingeschossiger, hallenartiger Baukörper im Süden des Grundstücks, der nördliche Teil wurde überwiegend als Stellfläche und Lagerplatz genutzt.

Die bauliche Umgebung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die überwiegend zweigeschossig ausgebildet sind.

Das Gelände liegt etwa 1 – 3 m höher als die östlich angrenzende Nürnberger Straße und ist durch eine durchgehende, ca. 1,2 m hohe Mauer gegenüber dem Straßenraum abgegrenzt. Die Erschließung ist deshalb nur von den nördlich und südlich angrenzenden Ortsstraßen aus sinnvoll.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)



Blick von Norden auf das Werkstattgelände

4.2 **Naturräumliche Grundlagen**

Neben den bebauten und versiegelten Teilflächen weist der Geltungsbereich kaum naturnahe Grünflächen auf. Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Nur randlich befinden sich ruderaler Gras-/Krautfluren. Bemerkenswert ist vor allem eine ältere Linde im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Das Gelände befindet sich im Bereich des Opalinustons und ist mäßig nach Osten geneigt. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 359 m üNN im Nordwesten, der tiefste Punkt mit ca. 356 m üNN im Süden.

5. **PLANUNGSZIELE**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das ehemalige Werkstattgelände als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine lockere bauliche Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Um unterschiedliche Wohnraumsprüche befriedigen zu können, sind auch Mehrfamilienhäuser erwünscht. Hinsichtlich der Baukörper soll eine Orientierung an der umliegenden Wohnbebauung erfolgen. Aufgrund der bestehenden Parkplatzknappheit im Umfeld des Areals sind auf dem Grundstück ausreichende Parkmöglichkeiten für die Anwohner zu schaffen.

6. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Markt Schnaittach besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Da der Markt Schnaittach dem Ziel der Innenentwicklung hohes Gewicht beimisst, stellt die Umwidmung der früher als Werkstatt genutzten Fläche für Wohnzwecke aus Sicht des Marktes Schnaittach eine gute Möglichkeit dar, die Nachfrage nach Wohnbauland ohne Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu befriedigen. Auch der Grundeigentümer ist an einer Entwicklung als Wohnbaufläche interessiert.

Der Ausschluss der in den Festsetzungen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist erforderlich, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu sichern, weiterhin ist die vorhandene und vorgesehene Erschließung nicht für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt. Dies liegt über der Grenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Überschreitung ist erforderlich, um trotz des Grundstückszuschnitts, insbesondere aufgrund der ungünstigen Zufahrtsverhältnisse, die vorgesehene Nutzung umsetzen zu können.

Der Markt Schnaittach räumt der Innenentwicklung und Nachverdichtung hohes Gewicht bei, so dass die Überschreitung zur Schonung des Außenbereichs in Kauf genommen werden muss. Negative Auswirkungen auf Boden und Wasser sind ausgeschlossen, da der früher gewerblich genutzte Bereich derzeit eine stärkere Bebauung und Versiegelung aufweist und nach Realisierung der Planung ein höherer Freiflächenanteil vorhanden sein wird.

Die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ist erforderlich, um auf dem Gelände die notwendigen Stellflächen unterbringen zu können. Durch die Festsetzung, dass bei Überschreitung der Grundflächenzahl die zusätzliche Fläche mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen ist, werden negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll eine dem Hang angepasste durchlässige Bebauung ohne abriegelnde Wirkung gesichert werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf 2 bis 3 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist für jedes einzelne Baufeld erfolgt, um eine dem natürlichen Gelände angepasste gestaffelte Bebauung sicherzustellen. Auch dies dient der Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild und soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Nachbarschaft sicherstellen. Auch die ausschließliche Zulassung von symmetrischen Satteldächern oder Walmdächern ist zur Gestaltung des Ortsbildes entlang der Haupteinfallsstraße nach Schnaittach erforderlich.

7. ERSCHLIESSUNG, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt gem. der Stellplatzsatzung des Marktes Schnaittach.

Auch weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Binnenerschließung der vorgesehenen Bebauung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Die Zufahrt erfolgt von den Seitenstraßen der Nürnberger Straße im Norden bzw. Süden aus.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Bereits der Bestand entwässert im Mischsystem, eine Umstellung auf ein Trennsystem ist aufgrund der bereits vorhandenen Investitionen in das Mischsystem nicht sinnvoll.

8. GRÜNORDNUNG

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Gebäude und befestigte Flächen geprägt. Die unbebauten Flächen sind mit Gras-/Krautfluren gestörter städtischer Standorte bewachsen. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden.

Erhaltenswert wäre lediglich eine ältere Linde, die sich in dem engen Raum zwischen dem bestehenden Werkstattgelände und der Nürnberger Straße befindet. Die Erhaltung dieses Baumes wurde geprüft, aufgrund der direkt angrenzenden, abzureißenden Gebäude und der sehr beengten Verhältnisse in diesem Bereich ist die Erhaltung aber nicht möglich.

Weiter gehende grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der beschränkten Grundstücksverhältnisse und der relativ dichten Bebauung nicht erforderlich. Die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bewohner soll nicht eingeschränkt werden. Die Nutzung der ohnehin beschränkten Freiräume soll flexibel möglich sein.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten sind aufgrund des Zustands des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Das Werkstattgebäude ist als Habitat für Fledermäuse nicht geeignet, Baumhöhlen im Bereich der bestehenden Linde wurden ebenfalls nicht festgestellt. Dennoch ist aus Vorsorgegründen die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie aus dem Verkehr auf der Nürnberger Straße ein. Aus diesem Grund wurden zum Bebauungsplan mehrere schalltechnische Untersuchungen und Stellungnahmen gefertigt. Diese sind als Anhang Teil der Begründung.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist gem. Schallgutachten folgendes festzustellen:

Dem Grunde nach ist auch bei den berechneten, höheren Schallpegeln Wohnen ebenso noch machbar, da entsprechend der DIN 18005 bei Werten von bis zu 45 dB(A) außen (dies entspricht dem für Mischgebiete gültigen Orientierungswert) und gekippten Fenstern (Differenz Innen/Außen ca. 12 ... 15 dB) ein ungestörter Schlaf in der Regel noch möglich ist. Im Zuge der Abwägung können diese Geräuschpegel aus fachtechnischer Sicht noch als hinnehmbar erachtet werden, da es örtlich begrenzt nur die zugewandten Fassaden der ersten Häuserreihe betrifft.

Hinsichtlich des Verkehrslärms von der Nürnberger Straße aus ergaben sich folgende Ergebnisse:

Der Orientierungswert von tags 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird überwiegend eingehalten und an Fassadenabschnitten entlang der Nürnberger Straße um bis zu etwa 6 dB überschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) ebenfalls überwiegend eingehalten und im Nahbereich der Straße um bis zu 2 dB überschritten.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV / 2.2.5/ von 59/49 dB(A) / tags/nachts für ein WA-Gebiet werden nur zur Tagzeit an einzelnen Fassaden um 1 ...2 dB überschritten und im übrigen Plangebiet unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert durchwegs eingehalten.

Ein aktiver Lärmschutz, der eine 5 – 7 m hohe Schirmwand entlang der gesamten Grenze des Baugebiets zur Nürnberger Straße hin erforderlich machen würde, ist aus städtebaulicher Sicht und auch wegen der massiven Einschränkung der Wohnqualität und Belichtung der geplanten Bebauung ausgeschlossen.

Da aktive Maßnahmen ausscheiden, wurde ergänzend die schalloptimierte Grundrissgestaltung als Maßnahme vorgeschlagen. Da diese noch nicht in jedem Fall ausreichend bzw. möglich ist, wurden ergänzend Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ausgewiesen, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Fassaden dimensioniert werden können. Angesichts der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel kann erwartet werden, dass der erforderliche passive Schallschutz mit überschaubarem Aufwand erreichbar ist bzw. dass überwiegend bereits übliche bei Wohngebäuden eingesetzte Bauteile (z. B. Standard-Isolierglasfenster) ausreichend sind.

Der Markt Schnaittach hat die vorgenannten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zur Kenntnis genommen und ausdrücklich in die Abwägung einbezogen. Die getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm stellen sicher, dass gesundes Wohnen im vorliegenden Plangebiet möglich ist. Die Festsetzungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm schützen auch gegen den einwirkenden Gewerbelärm, da dieser von der gleichen Himmelsrichtung aus auf das Plangebiet einwirkt.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder