

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohnen an der Regnitz“ Stadt Baiersdorf

Entwurf vom 15.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	4
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2.2	Baugrund	6
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	9
5	UMWELTBERICHT	10
6	IMMISSIONSSCHUTZ	10
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	11

Anlage

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Baiersdorf ist aufgrund der Nähe und der Anbindung durch optimale Verkehrsinfrastruktur zum Oberzentrum Erlangen ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Stadt hat daher regionalplanerische Funktion im Siedlungswesen und kommt dieser Aufgabe durch entsprechende Siedlungstätigkeit im Innenbereich wie auch durch Neuausweisungen in Randlagen nach. Dabei wird seit Jahren konsequent die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung präferiert, es gibt mittlerweile kaum noch effektiv nutzbare Konversionsflächen.

Das aufliegende Plangebiet stellt diesbezüglich eine Sonderform der Innenentwicklung dar, da von den örtlichen Gegebenheiten her bereits eine Bebauung bis zur nördlichen Siedlungsgrenze besteht, diese jedoch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten ist.

Gemäß aufliegender Planung gibt es im Ortsteil Wellerstadt Flächen, die als Wohnbauland aufgeplant werden sollen. Es handelt sich dabei einerseits um Flächen, die der Stadt Baiersdorf gehören (im nördlichen Teil) und andererseits um ehemalige Flächen der Regnitz-Stromverwertung AG (RSV - südlicher Teil). Die RSV hat diese Flächen mittlerweile an einen neuen Vorhabenträger, der GEWOBAU Erlangen GmbH, veräußert, nachdem eine Aufplanung durch einen privaten Betreiber von Altenwohnungen von Seiten der Stadt Baiersdorf nicht weiter verfolgt wurde.

Die demographische Entwicklung macht erforderlich, dass vermehrt auch seniorengerechtes Wohnen angeboten werden muss.

Seitens des nunmehrigen Vorhabenträgers wird daher im südlichen Teilbereich eine Bebauung für barrierefreies Wohnen angestrebt mit dem Ziel, Wohnraum sowohl seniorengerecht als auch kostengünstig anbieten zu können. Neben einer kostensparenden Reihenhausbebauung wird durch die höhere Anzahl von kleinteiligeren Wohnungen ein vielschichtiges Angebot geschaffen. Damit wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Die Flächen der Stadt im nördlichen Teilbereich werden für Mehrfamilienhäuser im Sinne des Geschosswohnungsbaus vorgesehen.

Zwar wirken auf das Plangebiet aufgrund der Lage unmittelbar an der Staatsstraße entsprechende Lärmimmissionen (s. Kap. 6) ein (wie übrigens auf alle Wohngebäude innerhalb der Ortsdurchfahrt), doch weist das Plangebiet im Vergleich zu alternativen Standorten, z. B. im Baugebiet „In der Hut“ oder auf dem Reichelt-Gelände folgende Vorteile auf:

- günstige Nähe zu ÖPNV-Haltestellen,
- fußläufige Erreichbarkeit von Möglichkeiten zum Einkauf von Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs;
- Nähe zur Praxis eines Allgemeinarztes.

Darüber hinaus weisen die alternativen Standorte keine für den Bedarf geeigneten Grundstücksgrößen auf. Die oben genannten Punkte sprechen auch gegen eine Neuausweisung in der freien Feldflur am Ortsrand, z. B. im Westen oder Südwesten von Baiersdorf.

Die Stadt ist sich dabei der hohen Immissionsbelastung des Gebietes bewusst. Sie hat aber die Verpflichtung, angesichts des Wohnraumbedarfs Wohnraum zu schaffen. Sie greift dabei auf Flächen zurück, die sich in entsprechender Verfügungsgewalt befinden, um mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsam umzugehen. Da der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG auf räumlichen Abstand unterschiedlicher baulicher Nutzungen abzielt, dieser aber im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung steht und die Stadt Baiersdorf aufgrund ihrer Lage im Umland des Ballungsraumes Erlangen-Fürth-Nürnberg nicht ohne größere Probleme auf alternative Flächen zugreifen kann, muss die Stadt dem Vorsorgegrundsatz auf andere

Weise Rechnung tragen. Sie tut dies durch das Festlegen von Schallschutzmaßnahmen. Dabei ist ihr bewusst, dass die ermittelten Belastungen, vor allem durch den Verkehrslärm, über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie stellenweise auch über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 und nachts 60 dB(A) wird zum Teil überschritten. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder –wände, riegelartige Gebäudeabschirmung z. B. durch Garagenzeilen) kann aus raumtechnischen Gründen nicht zurückgegriffen werden bzw. sind sie für höhere Geschosse nicht effektiv. Darüber hinaus soll auch aus architekturästhetischen Gründen auf sie verzichtet werden.

Folglich ist auf passive Schallschutzmaßnahmen abzustellen. Dafür bieten sich im Grundsatz Möglichkeiten wie Schallschutzfenster, erforderlichenfalls mit Zwangsbelüftung, sowie Schallschutzgrundrisse an. Bei den Schallschutzgrundrissen werden schutzbedürftige Raumnutzungen auf den Gebäudeseiten angeordnet, bei denen die Belastung nicht über den Orientierungswerten liegt, so dass zu dieser Seite auch aufmachbare Fenster zur Belüftung angeordnet werden können. Gemäß aktueller Berechnung der Lärmsituation (Details siehe Kapitel 6) ist das Lärmproblem dadurch grundsätzlich gelöst, dass mit der Festsetzung dieser Raumordnung („architektonische Selbsthilfe“) keine schutzbedürftigen Nutzungen mehr an den massiv belasteten Südostseiten bestehen, sondern lediglich zweitrangige Nutzungen wie z. B. Eingangsbereich mit Windfang, Garderobe, Bad, Toilette, Abstellkammer, Treppenhaus vorgesehen werden. Somit liegen hier keine relevanten Immissionsorte mehr vor.

Der Stadtrat hat daher am 11.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnen an der Regnitz“ aufzustellen.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Die Fläche des Baugebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Außenbereich (Wiese) ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde im Parallelverfahren begonnen, am 26.07.2018 festgestellt und mit Bescheid vom 20.03.2019 genehmigt.

Mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg ist entlang der St 2244 eine Bauverbotszone von 14 m (statt 20 m) zu berücksichtigen.

Wasserrechtlich zu beachten ist der 60 m-Bereich der Regnitz. In diesem gilt für Vorhaben eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Der Werkskanal gilt nicht als Bestandteil der Regnitz, insofern ist die 60 m-Zone nur im nördlichen Bereich des Baugebietes berührt. Da eine Baugenehmigung die Genehmigung nach Art 20 BayWG ersetzt, wird die Genehmigung nach Art. 20 BayWG nicht explizit erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

11.12.2014	Aufstellungsbeschluss
23.06.2015	Beschluss des Vorentwurfs

31.07.2015	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
03.08. – 15.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden/sonstigen Träger öfftl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
14.11.2017	Auswertung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss
24.07.2018	Änderung der Planung
25.09.2018	Behandlung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss
27.09.2018	Billigungsbeschluss zur Geltungsbereichsveränderung im Stadtrat in der Fassung vom 25.09.2018
31.10.2018	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12.11. – 12.12.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
09.04.2019	Auswertung (Teil 1)
17.09.2019	Auswertung (Teil 2) und erneuter Billigungsbeschluss
30.09.2019	ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
14.10. – 14.11.2019	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
15.09.2020	Auswertung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss
31.10.2021	ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10.11. – 10.12.2021	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Dezember 2021	Auswertung und Satzungsbeschluss
Januar 2022	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Norden der Stadt Baiersdorf, im Stadtteil Wellerstadt, ca. 5 km südlich der Stadt Forchheim und ca. 7 km nördlich der Stadt Erlangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Regnitz“ wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten: durch die Flur-Nr. 63/8 und 63/10 und Teile der Flur-Nrn. 63 und 63/2 (Werkstraße) der Gemarkung Wellerstadt
- im Südosten: durch Teile der Flur-Nr. 43/3 (Forchheimer Straße) der Gemarkung Wellerstadt
- im Südwesten: durch die Flur-Nrn. 59/5, 59/10 (Werkstraße), 59/12 und Teile der Flur-Nrn. 43/3 (Forchheimer Straße) und 63/12 der Gemarkung Wellerstadt
- im Nordwesten: durch die Flur-Nr. 63/14 und Teile der Flur-Nrn. 57, 63/2 und 63/5 der Gemarkung Wellerstadt

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wellerstadt mit einer Fläche von insgesamt 1,19 ha:

43/3 (Teilfl. St 2244), 57 (Teilfl.), 57/5, 63 (Teilfl.), 63/2 (Teilfl.), 63/3, 63/4, 63/5 (Teilfl.), 63/6, 63/7, 63/9, 63/11, 63/12 (Teilfl.) und 63/13.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan 0,4692 ha als externe Ausgleichsfläche zuzuordnen. Diese werden zum Teil auf der Flur-Nr. 770, Gemarkung Baiersdorf, erbracht und zum Teil im Gemeindegebiet der Gemeinde Theilenhofen (Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen), auf der Flur-Nr. 420, Gemarkung Theilenhofen (s. Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung).

2.2 Baugrund

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas, Kartenblatt 6332) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Haupteinheit „Niederterrasse“, einer Flussterasse, welche aus Sand (meist Mittel- bis Grobsand) und in unteren Bereichen aus Kies besteht.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Weitere detaillierte Aussagen können den Bodengutachten (s. Anlagen 1a und 1b) entnommen werden.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am Landratsamt sind dann umgehend zu verständigen. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Eine solche Genehmigung kann nur befürwortet werden, wenn auch aus archäologischer Sicht potenzielle Fundstellen bauvorgrei-

find sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden können. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler sind grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß BayernViewer Denkmal (Stand September 2018) keine Boden- oder Baudenkmale.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind mit Werten von 0,35 bis 0,4, die Geschossflächenzahlen (GFZ) mit Werten von 0,7 bis 1,2 - je nach Baufeld - festgesetzt. Damit werden unter der Maßgabe, Bauland intensiv zu nutzen, die Orientierungswerte der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung voll ausgeschöpft.

Flächen von Stellplätzen und Zufahrten sollen versickerungsfähig gestaltet werden. Damit soll zum einen ein Anreiz geschaffen werden, dem Untergrund soviel Regenwasser wie möglich zuzuführen - dies entlastet die Abwasserentsorgungsanlagen, verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse und dient dem Grundwasserhaushalt - und zum anderen die Nutzung auf dem Grundstück unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ zu optimieren.

Im gesamten Gebiet sind je nach Baufeld zwei bis fünf Vollgeschosse zulässig.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die bauliche Gestaltung beginnt im Süden mit einer Hausgruppe für Reihenhäuser (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, da Häuser ohne seitlichen Grenzabstand vorgesehen sind), an die sich nördlich für ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus (Einzelhaus in abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, da länger als 50 m) anschließt. Nördlich der Zufahrt von der Forchheimer Straße sind Baurechte für Einzel- oder Doppelhäuser als Lückenschluss bereits bestehender Baukörper aufgeplant. Für fast alle dieser Baurechte ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Nachbargebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Lediglich für die unmittelbar an der Baugebietszufahrt liegenden Baurechte wird die abweichende Bauweise vorgesehen, da hier Einzelhäuser unter Beibehaltung der bestehenden Grenzabstände zugelassen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Zusätzlich sind im südlichen Bereich Nebenanlagen für eine Tiefgarage, private und Besucherstellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen festgesetzt, um zum Einen den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung – die in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung zu beachten ist - zu entsprechen, zum Anderen, um eine geordnete städtebauliche Freiraumgestaltung zu gewährleisten.

Für den südlichen Teilbereich ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, um das geplante Bauvolumen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Baiersdorf anbieten zu können, realisieren zu können. Das Prinzip der Barrierefreiheit steht dabei an oberster Stelle.

Für den nördlichen Teilbereich ist neben dem Bestand von zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlich ausgebildeten Satteldächern eine dreigeschossige Neubebauung mit Flach-, Pult- oder Walmdach zulässig. Da das Baufeld für die Neubebauung von Bestandsgebäuden umgrenzt ist, fügt sich die geplante Baumasse ordnungsgemäß in das Straßenbild ein.

Die Bestandsgebäude sind mit entsprechenden Festsetzungen aufgenommen worden, um den Bestand zu sichern.

Um eine größere Bauvielfalt und eine Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden für das neu zuerrichtende Gebäude im Nordteil Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zugelassen.

Je nach Planeinschrieb sind Flachdächer von 0° bis 5° oder Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° für die Neubaubereiche und Walmdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung im Bestand (34° bis 38° bzw. 40° bis 45° bzw. 45° bis 50°) zulässig. Dies orientiert sich einerseits am Bestand, andererseits ermöglicht es unterschiedliche Formensprachen, je nach Vorstellung der Bauwilligen.

Zur Schaffung einer einheitlichen Bezugsebene für die künftige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Gebiet wird die neue private Straßenfläche bzw. die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche als neue Geländehöhe festgesetzt. Mit der Festsetzung der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss von maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße wird die Höhenentwicklung begrenzt.

Mit der Festsetzung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt.

Eine Dachbegrünung zur Pufferung des Regenwasserabflusses sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse ist zulässig.

Die Dacheindeckung ist zur Anpassung an die umgebende Bebauung in rot, braun, grau oder schwarz zulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4 m lang und max. 2 m hoch sein. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher Einfriedungen vermieden.

Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein nicht einzufriedender Abstand von 5 m, bei Carports mindestens 3,0 m einzuhalten, um Stauraum auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Stellplätze, Nebenflächen und Zufahrten sind teilversickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Die Festsetzung, bestehende Heckenstrukturen entlang der Forchheimer Straße zu erhalten, dient – ebenso wie die Festsetzung der Pflanzgebote - Flora und Fauna als Lebensraum, als Brut- und Nahrungsbiotop.

Zum Schutz von Insekten sind zur Beleuchtung von Außenanlagen nur Leuchtmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Auch dürfen Beleuchtungsanlagen Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht blenden und damit gefährden.

Die Freihaltung des im Plan eingetragenen Sichtdreiecks dient der Verkehrssicherheit.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt über eine Direktzufahrt von der St 2244 (Forchheimer Straße) aus. Die Errichtung einer Linksabbiegespur in der St 2244 ist, nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger, derzeit nicht erforderlich.

Die öffentliche Erschließung folgt Richtung Norden dem derzeitigen Verlauf der Werkstraße im Bestand und endet am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Nördlich davon (außerhalb des Geltungsbereiches) ist eine öffentliche Fläche, auf der bereits derzeit ein Wenden des Müllfahrzeuges möglich ist. Die Zufahrt zur Insel im Westen bleibt von der Planung unberührt.

Nach intensiver Abstimmung mit den Anwohnern der südlichen Werkstraße wurde von der Stadt nach vormals anderslautenden Vorschlägen für den südlichen Teil bestimmt, dass eine ungehinderte Durchfahrt zugunsten der Öffentlichkeit gesichert wird. Hier ist eine private Straßenverkehrsfläche mit Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner / Besucher / Ver- und Entsorger / der Öffentlichkeit sowie Rettungsdienste.

Im nördlichen Abschnitt wird der derzeitige Anwandweg zu einer öffentlichen Verkehrsfläche fortentwickelt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Einmündung der verkehrsberuhigten, privaten Verkehrsfläche in die öffentliche Straße ist von der St 2244 soweit abgerückt, dass ein ausfahrendes Fahrzeug Richtung Süden dies ohne Benutzung der Gegenfahrbahn erledigen kann.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Bestand, hier vor allem an die Einkaufsgelegenheiten östlich der Staatsstraße, ist vorgesehen, am südöstlichen Rand eine Verbindung zur bestehenden Ampelanlage (Querungshilfe in der St 2244) zu errichten. Somit wird die Qualität der fußläufigen Anbindung signifikant erhöht.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungssystem der Stadt angeschlossen. Das Plangebiet wird von einer Wasserleitung von Süd nach Nord durchquert, die im Bereich der derzeitigen Wegefläche verlegt ist. Die Leitung ist im Bestand zu sichern bzw. umzuverlegen, innerhalb des Plangebietes gilt dazu die oben genannte Grunddienstbarkeit. Das Wasserdargebot ist nachzeitigem Kenntnisstand quantitativ und qualitativ ausreichend, um auch die Neubauf Flächen zu versorgen.

Ein ehemals im südlichen Bereich befindlicher Brunnenstandort ist mittlerweile aufgelassen und fachgerecht versiegelt. Eine weitere Nutzung wird nicht angestrebt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für den südlichen Teil (Reihenhäuser und Mehrfamilienhauskomplex) im Trennsystem.

Die Schmutzwässer werden an den in der Werkstraße Süd befindlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Regenwässer werden in den Werkkanal westlich des Plangebietes eingeleitet. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes sowie der Aufnahmeleistungsfähigkeit des Vorfluters ist eine vorherige Pufferung nicht erforderlich. Diese Vorgehensweise ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt grundsätzlich abgestimmt worden.

Für die im Nordteil bestehenden Grundstücke erfolgt die Abwasserbeseitigung über bereits seit über 5 Jahren genehmigte Kleinkläranlagen. Diese Entwässerung wird aus technischen Gründen auch für die dort noch unbebauten Grundstücke vorgesehen.

Die Stadt Baiersdorf begründet dies damit, dass sie nach Art. 34 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayWG mit der Satzung zum vorliegenden Bebauungsplan die Übernahme von Abwasser ablehnt, da sie „wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht möglich ist“.

Mit den Eigentümern der Grundstücke im Bestand nördlich des Wasserkraftwerks wurde vor wenigen Jahren eine umfassende, auch von den Fachbehörden mitgetragene Lösung beschlossen, die dort vorhandenen dezentralen Abwasseranlagen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen (Dreikammerklärgruben) und den jeweiligen Überlauf an den stromabwärts gelegenen Werkskanal abzuleiten. Die Eigentümer haben diesen Lösungsansatz mittlerweile mit hohem finanziellen Eigenanteil umgesetzt, so dass ein Anschluss an die zentrale Abwasseranlage für den Bestand nicht zur Diskussion steht.

Da ein direkter Anschluss auch der Neubauflächen nördlich des Kraftwerkes an die Kläranlage aus technischen Gründen unverhältnismäßig ist, hat die Stadt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass auch ein abwassertechnischer Anschluss der kleinteiligen Neubaufläche nördlich des Kraftwerkes an den Kanalbestand in der südlich des Kraftwerkes liegenden Werkstraße ebenfalls unverhältnismäßig ist, beschlossen, auch die zwei Neubauplätze nördlich des Kraftwerkes über ebensolche Dreikammerklärgruben zu entwässern.

Mit dem Zulassen von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser wird die Schonung der Ressource Wasser unterstützt.

Sonstige Ver-/Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen. Die das Plangebiet querende Freileitung der Telekom (südliche der beiden Leitungstrassen) wie auch die 20 kV-Freileitung nördlich davon sind zwischenzeitlich abgebaut und teils umverlegt worden.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang 1 beigelegt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Baugebiet wirken von Osten Emissionen aus Verkehrslärm (Staatsstraße 2244, Bundesautobahn A 73 und Schienenstrecke Nürnberg-Ebensfeld) ein sowie gewerbliche Emissionen aus dem Gewerbegebiet am Kreuzbach. Von Westen ist zusätzlich das Wasserkraftwerk als Emittent relevant.

Die Auswirkungen der einzelnen Emittenten wurden in Lärmtechnischen Untersuchungen ermittelt und die sich daraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich des Lärmschutzes in der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Die Untersuchungen und weitere Details sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

Nachdem die Belastungen an den geplanten Gebäude nicht durch aktiven Schallschutz, z. B. durch einen Lärmschutzwall oder eine abschirmend wirkende Bauzeile aus Garagen, verringert werden können, weil die Raumsituation beschränkt ist und überdies der Schallschutz da-

mit innerhalb der Bauverbotszone zu liegen käme, ist nur ein baulicher Schallschutz am Gebäude möglich. Dieser erfolgt im Sinne architektonischer Selbsthilfe durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) auf der jeweils nordwestlichen Gebäudeseite, wo die Belastungen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen, so dass an dieser Seite aufmachbare Fenster möglich sind, über die die Belüftung der Räume sichergestellt werden kann. Bei schutzbedürftigen Räumen mit Fassadenanteilen auf der südwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseite dürfen dort nur zu Reinigungszwecken aufmachbare Fenster vorgesehen werden.

Für die Hausgruppe (Reihenhäuser) erfolgt zur Gewährleistung der architektonischen Selbsthilfe die Ausrichtung der Längsachse jedes einzelnen Reihenhauses im 90°-Winkel zur Forchheimer Straße, um die schutzbedürftigen Räume in der entsprechenden Grundrissgestaltung auf der der Straße entgegengesetzten Seite anordnen zu können. Für die anderen Baurechte ist eher die Ausrichtung parallel zur Forchheimer Straße gewählt, um möglichst viele Fenster zu Belichtungszwecken auf der von der Straße abgewandten Gebäuderückseite vorsehen zu können, um den architektonischen Selbstschutz realisieren zu können.

Bei der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen ist im Vorfeld ein Nachweis über die Einhaltung der festgelegten Anforderungen zum Schallschutz vorzulegen.

Bezüglich Emissionen durch die Tiefgarage ist im Textteil festgesetzt, dass die Zufahrten (inklusive zu überfahrender Regenrinne und Garagentorantrieb bzw. -führung) nach dem immissionsschutztechnisch neuesten Stand der Technik lärmarm auszuführen sind. Im Bereich der TG-Zufahrt/-Ausfahrt sind schallabsorbierende Wandverkleidungen vorzusehen. Der Rampenbereich ist einzuhausen. Des Weiteren sind Lüftungsöffnungen so zu errichten, dass die Anwohner weder durch Geräusche noch durch Gerüche und Kraftstoffausdünstungen beeinträchtigt werden.

Die Geräusche durch das Wasserkraftwerk sind von untergeordneter Bedeutung. Das Geräusch fließenden Wassers ist für ein Leben am Fluss typisch und als sozialadäquat zu bezeichnen.

Hinsichtlich der nördlich des Baugebietes liegenden Kläranlage sind keine Probleme bekannt. Gemäß Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde herrschen für den Bereich Baiersdorf Nord vorwiegend südwestliche Windrichtungen vor. Eine Windrichtungsverteilung von der Kläranlage in das südwestlich befindliche Plangebiet kann für etwa 8 % der Jahresstunden zugrunde gelegt werden. Gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) liegt für Wohngebiete die Schwelle zu erheblichen Geruchsbelästigungen bei 10 % der Jahresstunden; im vorliegenden Fall wird dieser Wert also um 20 % unterschritten. Für eine dennoch subjektiv empfundene Störwirkung durch Geruch verweist die Stadt auf die Anlage zur Entgasung des Faulschlammes, die mögliche Geruchsbelastungen weiter reduziert, so dass keine unangenehmen Gerüche auftreten.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt
2. Regierung von Mittelfranken
3. Staatliches Bauamt Nürnberg
4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
5. Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Erlangen
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
7. Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
10. Planungsverband Region Nürnberg
11. Bund Naturschutz, Fr. Gerdi Düthorn
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. AGV Mittlere Regnitz
14. Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf (SKB)
15. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
16. Autobahndirektion Nordbayern, Bayreuth
17. Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca, Herzogenaurach
18. Freiwillige Feuerwehr Baiersdorf
19. Industrie- und Handelskammer, Nürnberg
20. Handwerkskammer für Mittelfranken

Nachbargemeinden

21. Stadt Forchheim
22. Gemeinde Bubenreuth
23. Gemeinde Möhrendorf
24. Gemeinde Hausen
25. Gemeinde Langensendelbach
26. Gemeinde Poxdorf

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im Bauleitplanverfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss (BUVA) erfolgt die öffentliche Auslegung, während der die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Nach erneuter Auswertung im BUVA kann der Stadtrat den Satzungsbeschluss fassen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 23.06.2015, geändert am 25.09.2018, 17.09.2019 und 15.09.2020

Ku/Sf-15.021.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe **Strunz**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder