



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 "Bahnhof Roth Südost"

Teiländerung des Bebauungsplanes  
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 79  
„Bahnhof Roth“

Begründung

AUSFERTIGUNG

Stand 18.09.2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsumgriff/ Geltungsbereich	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>8</b>
2.1	Städtebauliche Grundlagen	8
2.2	Bestandsanalyse Grünordnung	9
2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	9
2.4	Verkehrerschließung	9
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
2.6	Vorbelastungen	10
<b>3</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>12</b>
3.1	Städtebau	12
3.2	Grünordnungsplan	12
3.3	Verkehr	12
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
4.1	Städtebau und Stadtgestalt	12
4.2	Grünordnungskonzept	12
4.3	Verkehrs- und Erschließungsflächen	12
4.4	Stellplätze	13
4.5	Ver- und Entsorgung	13
4.6	Schallschutz	13
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1	Städtebauliche Ordnung	14
5.2	Grünordnung	15
5.3	Schallemissionen	16
<b>6</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>17</b>
6.1	Städtebauliche Ordnung	17
6.2	Auswirkung auf die Schutzgüter	17
6.3	Landschaftsbild/ Erholung	17
6.4	Erschließung	17
<b>7</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b>	<b>18</b>

## Anhang

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, IFB Sorge, 29.05.2017
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Genista, 15.02.2017

## 1 Planungsvoraussetzungen

Auslöser für die Überplanung des Quartiers ist die geplante Wohnnutzung in MI 2, direkt gegenüber dem Bahnhof. Nach Aufgabe der Fertigung des ortsansässigen Steinmetzbetriebes sollen die durch Abriss der Fertigungsgebäude freiwerdenden Flächen durch eine Wohnbebauung nachverdichtet werden. Im Zusammenspiel mit der bestehenden Gastwirtschaft, und dem bestehenden Restverkauf des Steinmetzbetriebes soll eine dem Bahnhofsumfeld angepasste Mischgebietsnutzung entstehen.

### 1.1 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

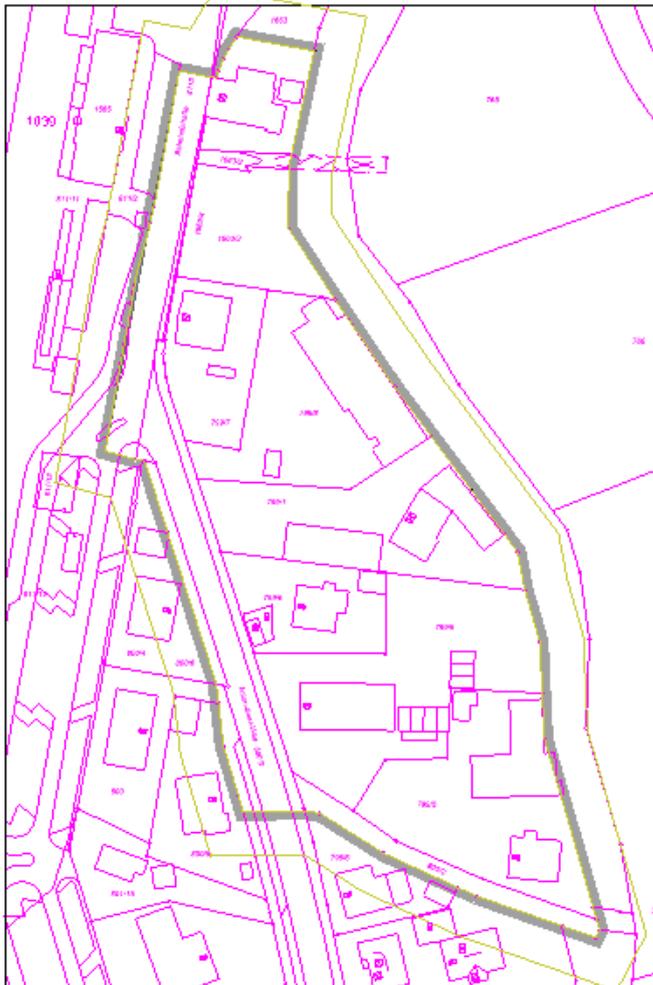
Der Planungsumgriff befindet sich in innenstadtnaher Lage und wird begrenzt durch

- die Rednitz im Osten
- das Bahnhofsgelände im Norden und Westen
- Wohnbebauung bzw. den Anton-Seitz-Weg im Süden.

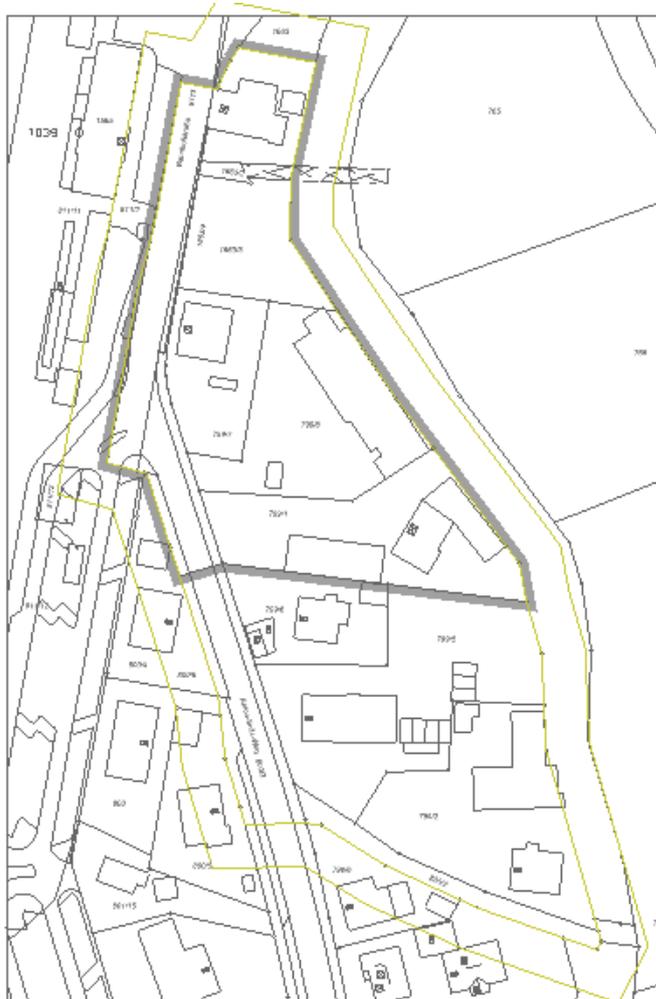
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 79 „Bahnhof Roth“ i.d.F. vom 25.07.2000.

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):

1663 (Tfl.), 1663/2, 1663/3, 1663/4, 799/1, 799/7, 799/8, 800/3 (Tfl.), 800/6 (Tfl.), 811/3 (Tfl.) jeweils der Gemarkung Roth.



Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, da für den südlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches nach nochmaliger fachlicher Beurteilung kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gesehen wird.  
Folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen: 799/2, 799/5, 799/6 und 800/2 der Gemarkung Roth.



Umgriff der Teiländerung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 79 „Bahnhof Roth“

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Rat der Stadt Roth hat in seiner Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 89 "Bahnhof Roth Südost" und die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 79 „Bahnhof Roth“ i.d.F. vom 25.07.2000 beschlossen.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2016 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll nicht eingeschränkt werden.

Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient.

In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Von der Umweltprüfung und der zusammenfassenden Erklärung ist bei diesem Verfahren abzusehen.

Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet umfasst auch den südöstlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 79 „Bahnhof Roth“.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2017 fand im Zeitraum vom 02.01.2017 bis 06.02.2017 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 1 BauGB statt.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2017 fand im Zeitraum vom 03.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 die Auslegung für die Öffentlichkeit sowie für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 1 BauGB statt

### 1.2.1 Regionalplan

Roth gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Im Regionalplan ist Roth als Mittelzentrum dargestellt.

Es sind folgende Ziele festgelegt:

Auf die Beseitigung funktional-städtebaulicher Mängel soll hingewirkt werden.

Auf eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell-gewerblichen Bereich, vor allem in qualitativer Hinsicht, soll hingewirkt werden.

Teilbereiche des Dienstleistungssektors sollen vor allem in qualitativer Hinsicht verbessert und durch Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen ergänzt werden.

Durch Erhaltung der regionalen Grünzüge sollen der ökologische Ausgleich, insbesondere die Frischluftzufuhr, gesichert und Belange der Erholungsnutzung gewahrt werden.

Maßnahmen, die die Funktionen der Regionalen Grünzüge beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

### 1.2.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2001, Stadt Roth

### 1.2.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Bahnhof Roth“ mit integriertem Grünordnungsplan



Bebauungsplan Nr. 79 „Bahnhof Roth“

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Quartier liegt östlich des Anton-Seitz-Wegs, an der Terrassenkante der Rednitz. Von den ehemals mehreren kleineren Gewerbestandorten weist heute nur noch die Gaststätte Frankenstube eine nennenswerte gewerbliche Nutzung auf. Eine weitere gewerbliche Nutzung ist der Abverkauf des ehemaligen Steinmetzunternehmens Raithel. Gegenüber befindet sich mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof sowie einer daran angegliederten großen Park-and-Ride-Anlage der zentrale Umsteigepunkt der Stadt Roth. Neben den genannten Nutzungen wird der Standort vor allem von Wohnnutzung bestimmt, sodass sich in der Gesamtschau der Charakter eines Mischgebietes ergibt.



Luftbild des Bebauungsplangebietes

Die benachbarte Bebauung ist uneinheitlich und weist 1 bis 3 Stockwerke auf.

Direkt im Norden schließt ein Wohngebäude im typischen bayerischen Bahnstils des 19. Jahrhunderts an. Es handelt sich um ein 1-geschösiges Sichtklinker-Gebäude mit ca. 35° steilem ausgebautem Dachgeschoss mit Kniestock (Bahnhofstraße 47). Das Hauptdach hat einen Schopfwalm mit breiten Dachüberständen.

Daran im Norden anschließend befindet sich ein PKW-Parkplatz, der von der nördlich angrenzenden Gaststätte ("Frankenstube") genutzt wird.

Beim Gaststättengebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude aus dem 19. Jhd. mit Fachwerkobergeschoss mit fränkischen Stilelementen und ca. 45° steilem nicht ausgebautem Dachgeschoss (Bahnhofstraße 45).

Zwischen Parkplatz und Gaststätte verläuft der Fußweg ("Stiebertalquerung") vom Bahnhof in die Innenstadt von Roth, beginnend mit einer langen geschwungenen Brücke zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen den beiden Rednitzuferseiten.

Beide beschriebenen Gebäude stehen unmittelbar an der Straße.

Im Süden des Baugrundstückes befindet sich ins Grundstück zurückversetzt eine 2-geschossige Walmdachvilla der Zwischenkriegsjahre mit steilem (ca. 50° Dachneigung) Walmdach mit prägnanten Aufschieblingen.

Der Villa gegenüber, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Anton-Seitz-Wegs befindet sich 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung. Daran schließt im Norden der zum Bahnhof gehörige Park & Ride-Parkplatz an. Danach folgen Nebengebäude des Bahnhofs und dann der Bahnhof (3-geschossig).

## 2.2 Bestandsanalyse Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop. Im Osten grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich das Biotop der amtlichen Biotopkartierung Nr. 6732-0002 „Eichenreiche Bestockung auf Terrassenkante des Rednitztals zwischen Bernlohe und Roth“ an, daran anschließend beginnt im Rednitzgrund das Landschaftsschutzgebiet: "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelland und Heidenberg" (LSG West).

Andere Schutzgebiete, wie Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete, werden von der Planung nicht berührt.

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück im südlichen Geltungsbereich hat sich durch Nutzungsaufgabe bereichsweise Gehölzaufwuchs, hauptsächlich Birke und Altgras mit Brachflächen entwickelt. Der Steinmetzbetrieb hat Steinbruchhaufen und Steinlagerplätze hinterlassen. Vereinzelt stehen größere Gehölze auf dem Grundstück. Im hinteren Bereich ist eine Tanne und eine Birke zu verzeichnen, entlang des Anton-Seitz-Weges stehen Kiefern und Birken. Markant sind die biotopkartierten Eichen auf der Terrassenkante der Rednitz, unmittelbar angrenzend. Hier ist ansatzweise eine Gartennutzung zu verzeichnen.

Der nördliche Geltungsbereich weist lediglich randlich dünne Strauchvegetation um den Parkplatzbereich der Gaststätte auf.

## 2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Januar 2017 erfolgte eine artenschutzrechtliche Begehung im Bereich des bestehenden Steinmetzbetriebs Raithel (Georg Knipfer, Neumarkt, 12.01.2017 und 28.01.2017). Diese ist Bestandteil der Begründung. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die Gebäude sind für Fledermäuse als Sommerquartiere geeignet, mit Dachböden und potentiellen Spaltenquartieren an den Außenseiten. Es konnten jedoch keine Kotspuren oder Wetzstellen nachgewiesen werden. Ein Wochenstubenquartier dürfte somit nicht vorhanden sein.

Winterquartiere in und an Gebäuden können ziemlich ausgeschlossen werden, es finden sich keine frostfreien Kellergewölbe etc.

Zur Konfliktvermeidung sollten die Abrissarbeiten deshalb bis Ende März abgeschlossen sein. Bis dahin kann ein Fledermausbesatz mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Gebiet sind nur häufige und ubiquitäre Vogelarten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Um ein Tötungsverbot zu vermeiden, müssen Rodungen von Gehölzen und am besten auch die Abrissarbeiten an den Gebäuden bis Ende Februar abgeschlossen sein. Horste auf größeren Bäumen (z.B. vom Turmfalken) konnten nicht gefunden werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Gebiet nicht vollkommen auszuschließen, aber aufgrund der geringen Flächengröße und der fehlenden Anbindung zu bestehenden Habitat eher unwahrscheinlich. Ein paar kleinere besonnte Brachflächen sind vorhanden und auch viele Unterschlupfmöglichkeiten unter Steinen, für dauerhafte Populationen dürften die Flächen zu klein sein. Potentielle Vorkommen im Bereich der Bahnkörper im Umfeld sind durch betonierte Straßen und Stellflächen kaum zu überwinden. Eine Zuwanderung von der Rednizaue aus ist ebenfalls unwahrscheinlich, da im Umfeld intensive Wiesen und ein Gehölzriegel vorhanden sind, welche keine geeigneten Habitate für die Art bieten.

Als Fazit ist festzuhalten:

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu befürchten, wenn nachfolgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) durchgeführt werden:

- Die Abrissarbeiten müssen bis Ende März abgeschlossen sein.
- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden und zwar im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Auf dem im Planblatt festgelegten Bereich ist dauerhaft ein Lesesteinhaufen oder alternativ dazu eine Trockenmauer für die Zauneidechse anzulegen

## 2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist sowohl fußläufig, für den MIV und den ÖPNV erschlossen.

#### 2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und des Busbahnhofes. Diese bilden, zusammen mit der daran angeschlossenen großen Park-and-Ride-Anlage, den zentralen Umsteigeknoten der Stadt Roth.

#### 2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Baugebiet ist verkehrsmäßig über die Bahnhofstraße und den Anton-Seitz-Weg erschlossen. Über den im Süden den Anton-Seitz-Weg kreuzenden Westring und die daran anschließende Belmbracher Straße (St 2220) besteht Anschluss an die Bundesstraße B2 (Nürnberg-Roth-Augsburg). Über die Bundesstraße B2 wird in nördlicher Richtung die Bundesautobahn A6 (Saarbrücken-Waidhaus) erreicht. Somit ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

#### 2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Der Bereich ist durch den Fuß- und Radweg "Stiebentalbrücke" fußläufig mit der Innenstadt verbunden und ist an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

#### 2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Abwasseranlage, an die die Stadt Roth angeschlossen ist, ist eine chemisch-biologische Kläranlage für 65.000 Einwohnerwerte. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth, durchgeführt durch ein Privatunternehmen.

#### 2.6 Vorbelastungen

##### 2.6.1 Altlasten

Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

##### 2.6.2 Schallemissionen

Das IFB Sorge wurde beauftragt, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen, ausgehend von der Bahnhofstraße, dem Anton-Seitz-Weg, sowie der Bahnlinie Nürnberg-Roth und dem benachbarten P&R-Parkplatz und dem Parkplatz der im Geltungsbereich befindlichen Gaststätte auf der Grundlage der jeweils anzuwendenden Regelwerke zu untersuchen und zu beurteilen.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

- Verkehrsgeräuschemissionen tags:  
Auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes eingehalten.  
In einem unmittelbar an die Straße angrenzenden Bereich an der ersten Baureihe können die Orientierungswerte überschritten werden, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte noch eingehalten.
- Verkehrsgeräuschemissionen nachts:  
Auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes überschritten.
- Anlagengeräuschemissionen tags:  
Auf der gesamten Fläche des Plangebietes eingehalten.
- Anlagengeräuschemissionen nachts:  
Auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes eingehalten, ausgenommen ist der Bereich der Stellplätze der Gaststätte.

Die Schallisophonennlinie der Pegelwerte (LrN V 70 - 75 dB(A) und VI 75 - 80 dB(A)) der schal-  
limmissionsschutztechnischen Untersuchung des Büros Sorge vom 29.05.17 nachfolgend sowie  
wird im Planblatt dargestellt (Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1:2016-07, Verkehrsgläusche).

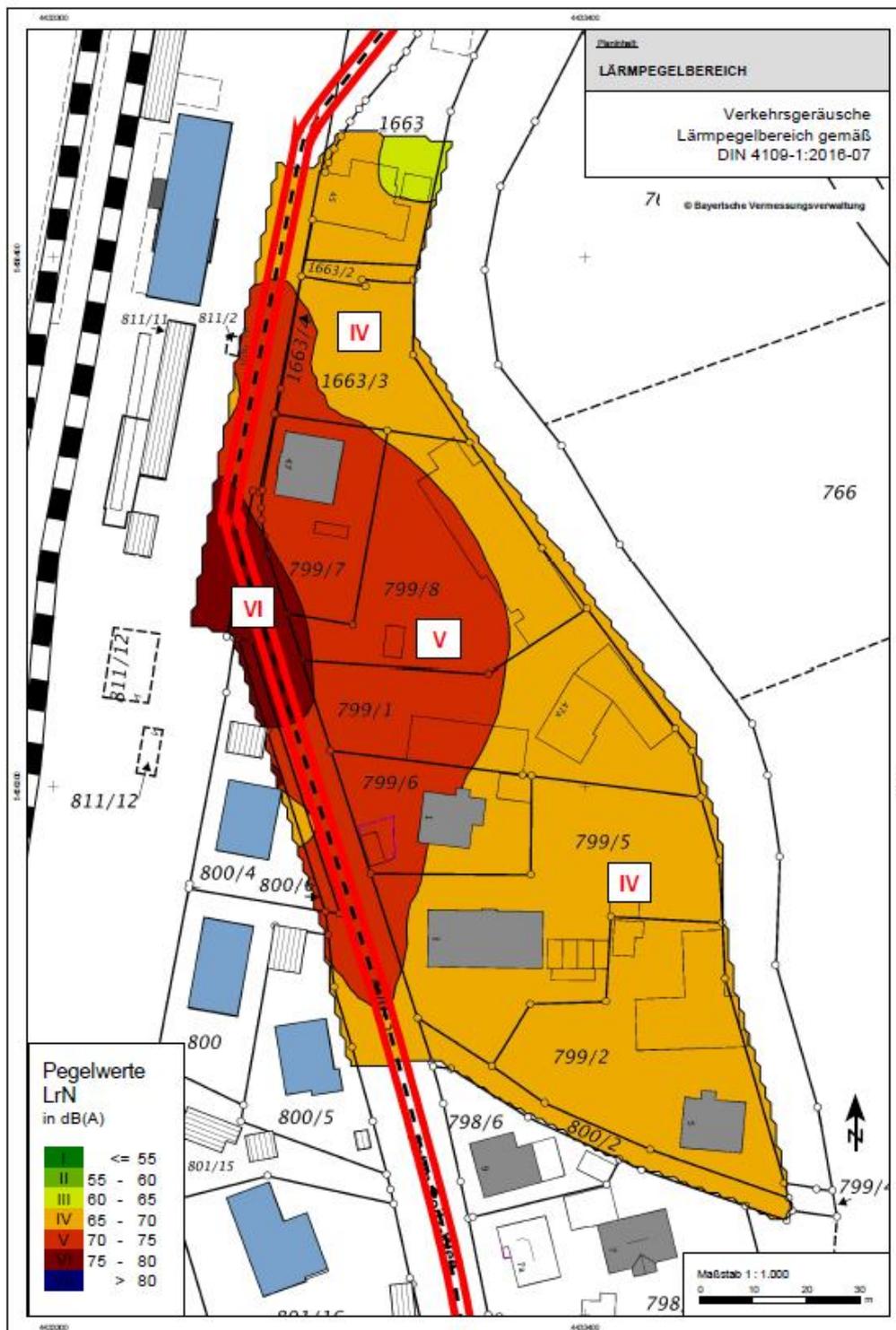


Abb. 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07  
Quelle: Schallisophonenschutztechnische Untersuchung, (Nummer: 13629.1) IFB Sorge,  
29.05.2017, Anlage 11

### 3 Planungsziele

#### 3.1 Städtebau

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen (12 WE) auf dem Grundstück des ehemaligen Gewerbebetriebes (Fl.Nr. 799/1, 799/7 und 799/8) zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzung für gebietsverträgliches und gesundes Wohnen in Verbindung mit der bestehenden Nutzung aus Gewerbe und Wohnen.

Es soll eine zeitgemäße und in die Umgebung eingepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die geplante Gebäudehöhe darf keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Das Gebäude bildet den baulichen Ortsrand der Stadt Roth an dieser Stelle (Hangkante zu den Rednitzauen) mit großer Fernwirkung.

#### 3.2 Grünordnungsplan

Das Ziel der festgesetzten grünorderischen Maßnahmen soll die Einbindung der Gebäude als Ortsrandgestaltung an der Terrassenkante des Rednitztales, in Verbindung zur Terrassenkante und anschließendem Talraum als Naherholungsraum verfolgen und die Gebäude zum Bahnhof hin gestalterisch einbinden.

#### 3.3 Verkehr

Die Wohnanlage ist für die erforderlichen privaten Stellplätze so zu erschließen, dass die bestehende Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Bei der Lage der Tiefgaragenzufahrt ist die Verkehrssituation des Einmündungsbereiches des Anton-Seitz-Weges in die Bahnhofstraße zu berücksichtigen.

### 4 Planungskonzept

#### 4.1 Städtebau und Stadtgestalt

Die geplante Bebauung rückt im Vergleich zum Gebäudebestand von der Hangkante ab.

Sie besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern (7 + 5 WE) mit gemeinsamer Tiefgarage.

Der nördliche Baukörper besteht aus walmdachartig verbundenen Pultdächern mit ca. 13 bis 15° Dachneigung. Er ist ca. 9 m von der Straße ins Grundstück zurückgesetzt.

Der südliche Baukörper hat ein Satteldach mit ca. 26° Dachneigung und ist noch hinter den nördlichen Baukörper weit ins Grundstück zurückgesetzt.

#### 4.2 Grünordnungskonzept

Der relativ kleine Planungsbereich sieht Baumpflanzungen und -erhaltungen vor und die Vorgabe, die nicht überbauten Bereiche gärtnerisch anzulegen.

Damit und mit der festgesetzten Erhaltung der Bäume kann der Baukörper mit den notwendigen Erschließungsanlagen angemessen eingegrünt werden.

#### 4.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Für die Wohnanlage ist ein Fußgängerzugang im Norden des Grundstückes vorgesehen.

Er schließt an die für Stellplätze genutzte Freifläche des benachbarten Anwesens Bahnhofstraße 47 an dessen Südgrenze an.

Hier kann auch die Feuerwehr zufahren.

Die Tiefgaragenzufahrt wird bis auf einen Abstand von ca. 5 m an die südliche Grundstücksgrenze gelegt.

Sie schließt an die für Stellplätze genutzte Freifläche des benachbarten Anwesens Anton-Seitz-Weg 1 an dessen Nordgrenze an.

#### 4.4 Stellplätze

Es werden die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roth erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Nach derzeitigem Planungsstand sind 18 Stellplätze erforderlich.

Es ist 1 oberirdischer Behindertenstellplatz vorgesehen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Die Wasser- und Gasversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Rother Stadtwerke sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Rother Stadtwerke.

Die Wertstoffsammlung und -abholung ist gewährleistet.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die chemisch-biologische Kläranlage der Stadt Roth.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth, durchgeführt durch ein Privatunternehmen.

#### 4.6 Schallschutz

Laut schallimmissionsschutztechnischer Untersuchung der Firma IFB Sorge vom 29.05.2017 sind besonders durch den Bahnverkehr die Orientierungswerte für die Schallimmissionen nach DIN 18005 im geplanten Baugebiet erhöht. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in einem großen Teil des Plangebiets überschritten. Für die geplante neue Bebauung im Bereich der Flurnummern 799/1 und 799/8, Gemarkung Roth, sind die entsprechenden Schallrichtwerte zu beachten und Maßnahmen zu treffen, die deren Einhaltung ermöglichen.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand, Lärmschutzbebauung) passiven Maßnahmen vorzuziehen. Wenn jedoch städtebauliche Gründe gegen aktive Schallschutzmaßnahmen sprechen, können alternativ passive Schallschutzmaßnahmen wie eine schallorientierte Grundrissgestaltung oder Schallschutzfenster festgesetzt werden.

##### 4.6.1 Keine Bebauung der betroffenen Bereiche

Laut Gutachten sind auf der gesamten Fläche der für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücke 799/1 und 799/8 der Gemarkung Roth nachts die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Grenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist ohne Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Nach dem bereits erfolgten Abriss der Nebengebäude auf diesen Grundstücken würde dies eine dauerhafte städtebauliche Brache direkt gegenüber dem Bahnhof bedeuten. Dies würde das Stadtbild vor Ort nachhaltig negativ beeinträchtigen.

##### 4.6.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen gibt es in Form einer Wand, eines Walls oder einer Lärmschutzbebauung. Aus praktischer Sicht ist die Errichtung einer aktiven Schallschutzanlage nur für ein einziges Grundstück nicht empfehlenswert. Um effektiv wirken zu können, müsste der Wall oder die Wand das geplante neue Baufeld neben der Westseite auch an der Nord- und der Südseite umschließen. Da auch die Obergeschosse vor dem Schall zu schützen sind, ist die Anlage entsprechend hoch zu dimensionieren. Vor Ort entstünde so der Eindruck eines abgeschlossenen Wohngebietes. Dies ist städtebaulich nicht wünschenswert.

Ein entsprechender Wall erfordert zusätzlich einen großen Flächenverlust. Dieser wäre aufgrund des kleinen Planumfanges überproportional.

#### 4.6.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der bereits vor Ort bestehenden umgebenden Bebauung, ist es für das Stadtbild am verträglichsten, wenn die geplanten Gebäude mit passiven Maßnahmen geschützt wird. Dies sind im vorliegenden Fall bauliche Maßnahmen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind und zusätzlich die lärmarme Gestaltung der Parkanlagen und deren Zufahrten.

#### 4.6.4 Empfehlung

Nach Zugrundelegung der oben beschriebenen Varianten entscheidet sich die Stadt Roth dafür, passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Hierbei entfällt der für eine aktive Lärmschutzbebauung erforderliche große Flächenverbrauch. Hierzu werden in der Festsetzung Nr. 1.8 entsprechende Vorgaben getroffen, die sicherstellen, dass die gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind in einer Beikarte dargestellt. Zusätzlich werden die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur (Planzeichen 15.6 „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) festgesetzt.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Städtebauliche Ordnung

#### 5.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Das abgegrenzte Gebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, da dies der bestehenden Nutzung (Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören) entspricht.

Die unterschiedlichen städtebaulichen Maßgaben erfordern eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes in 2 Baulandflächen (MI 1 und 2).

Wobei für den nördlichen Bereich in MI 1 die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 79 „Bahnhof Roth“ weitgehend übernommen werden.

Der Bereich MI 2 ist auf das aktuelle Bauvorhaben eines Bauträgers für die Nutzung des ehemaligen gewerblich genutzten Grundstückes Bahnhofstraße 47 und 47a bezogen.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen entsprechen der derzeitigen Nutzung und sind mit dem Standort verträglich.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (städtebaulich ungeeigneter Standort (Konkurrenz zur Innenstadt), Verkehr, Parkplätze), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Platzbedarf, Stellplätze), Gartenbaubetriebe (städtebaulich ungeeigneter Standort, Verkehr, Parkplätze), Tankstellen (städtebaulich ungeeigneter Standort, Verkehr), Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (städtebaulich ungeeigneter Standort, Verkehr, Parkplätze), als Gewerbebetriebe allgemein zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe (städtebaulich ungeeigneter Standort, Verkehr, Parkplätze). Das Plangebiet befindet sich im Erweiterten Untersuchungsgebiet (EVU) Nr. 18 der Altstadtsanierung der Stadt Roth.

#### 5.1.2 Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass der Bewuchs der Hangkante zur Rednitz nicht beeinträchtigt wird.

Durch die großzügig festgesetzten Baufenster haben die Gebäude noch Gestaltungsmöglichkeiten und sichern gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zum wertvollen Baumbestand der Terrassenkante der Rednitz.

#### 5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird die Bebauung von max. zweigeschossigen Einzelgebäuden mit Satteldach ermöglicht, wobei innerhalb des Mischgebietes MI 2 ein weiteres drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden kann.

Die Grundflächenzahl von 0,4 schöpft die nach § 17 BauNVO für MI maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht aus und bietet trotzdem Möglichkeiten zu einer dichteren Bauweise, die zwischen dem Bahnhofsareal zum einen und der angrenzenden bewachsenen Terrassenkante mit Talraum der Rednitz zum anderen gut vermittelt.

Das gilt sinngemäß auch für die Geschossflächenzahl von 0,8 (für MI maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,2).

#### 5.1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge höchstens 50 m betragen darf.

Dies erlaubt einen möglichst großen Spielraum bei der Gebäudegestaltung.

Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

#### 5.1.5 Traufhöhen

Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte zur Bemessung der festgesetzten Traufhöhen:

Das Maß zwischen der Deckelhöhe des von der Fassadenmitte des Gebäudes nächstgelegenen Schachtes der Mischwasserkanalisation in der das Gebäude erschließenden Straße (unterer Bezugspunkt) und dem außenseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Fassadenmitte der Traufseite (oberer Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel oder Dachgauben.

Diese Höhe von 9,5 m entspricht den Vorgaben des hier geplanten Bauvorhabens und lässt hierbei noch Raum nach oben.

#### 5.1.6 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Festsetzungen (im MI 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, im MI 2 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30°) gewährleisten eine Einfügung in die bauliche Umgebung. Im MI 2 sind zudem abgewalmte Dachflächen im Sinne von unvollständigen Walmdächern zulässig.

### 5.2 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden die dargestellten Einzelbäume erhalten, auf Grund ihrer Größe bilden sie wichtige Grünstrukturen und Gestaltungseckpunkte. Sind sie aus zu begründenden Umständen nicht zu erhalten, müssen sie innerhalb des Geltungsbereiches in einer Pflanzqualität von mind. 16-18 cm Stammumfang ersetzt werden. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Abriss- und Bauphasen gemäß der DIN 18920 zu behandeln und vor Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung, Abgrabung im Wurzelbereich oder Schäden an Stamm und Krone zu schützen.

Die Festlegungen sehen ein Pflanzgebot vor. Es sind 8 Einzelbaumpflanzungen ohne Standortbindung festgelegt, um flexibel auf die zukünftige Bebauung abzustimmen und zu gestalten. Um eine gleichmäßige und eindeutige Verteilung innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern, sind 4 Bäume auf MI 1 und 4 Bäume nochmals innerhalb MI 2 zu pflanzen.

Die Artenauswahl sieht Bäume I. und II. Ordnung vor, um auf die individuellen Freiflächengestaltung Rücksicht nehmen zu können.

Weiterhin sieht das Mindestpflanzgebot die Anlage von gestalteten Freiflächen vor und legt bei möglichen Heckeneingrünungen heimische Arten fest, um den Übergang in den freien Talraum naturnah anzulegen.

Trotz der Aussage, dass Zauneidechsen nicht zu erwarten sind, werden vorsorglich Maßnahmen ergriffen. An der nördlichen Grenze wird eine Fläche festgelegt, auf der entweder ein Steinhaufen oder eine Trockenmauer etabliert wird, um weiterhin sonnige, frostfreie Bereiche für die Zauneidechse zu bieten.

Ebenso werden zur Vermeidung die Zeiten für Baumfällarbeiten und Abrissarbeiten festgelegt, um keinen Tatbestand der Störung, Schädigung oder Tötung von Tieren und ihren Lebensstätten zu verursachen.

Durch die Vorgabe, mit der Baugrenze mindestens 5m von der Terrassenkante abzurücken und den privaten Freiflächenbereich einzuzäunen, verbessert sich die Situation der biotopkartierten Strukturen an der Hangkante. So sollen damit rückwärtige Gartennutzungen der Anwohner verhindert werden.

### 5.3 Schallemissionen

Insbesondere auf Grund der Verkehrsgeräuschemissionen nachts sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils gültigen Ausgabe erfüllt sind.

Hierfür sind die in der Anlage 11 der schalltechnischen Untersuchung (siehe Abb. 1) dargestellten Lärmpegelbereiche, welche auf der Grundlage der DIN 4101 – Ausgabe 2016 – ermittelt wurden, heranzuziehen. Als Mindestanforderung für alle Fassaden sind Schalldämm-Maße entsprechend dem Lärmpegelbereich II zu planen.

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen. Parkanlagen und deren Zufahrten sind nach dem Stand der Technik lärmarm zu errichten.

## 6 Auswirkungen

### 6.1 Städtebauliche Ordnung

Die geplante Bebauung und Quartiersentwicklung wirkt sich auf das Stadtbild, v.a. als Tor der Stadt für Bahnreisende, positiv aus, auch in Bezug auf die Fernwirkung zur ansprechenden fußläufigen Stiebertalquerung zwischen Innenstadt und Bahnhof.

Es entsteht auf einer nicht mehr genutzten gewerblichen Fläche mit ruderalen Gehölzaufwuchs ein gut erschlossenes zentrumsnahes Wohnbaugebiet mit hoher Wohnqualität.

Die festgesetzte Art und Maß der baulichen Nutzung stellt sicher, dass sich die Bebauung in die Umgebung einpasst.

Die geplante Gebäudehöhe hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die geplanten Gebäude sind vom Straßenraum so weit zurückgesetzt, dass sie das Straßenbild nicht negativ beeinflussen werden.

Der festgesetzte Abstand der Bebauung von der Hangkante sichert den bestehenden Bewuchs des Hanges zur Rednitz mit seiner ortsbildprägenden Wirkung über das Rednitztal hinweg.

### 6.2 Auswirkung auf die Schutzgüter

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 werden die Bebauung und die Versiegelung im Vergleich zum Bestand verringert und gedrosselt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden sich damit Verbesserungen im innerstädtischen Bereich ergeben.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung haben sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume Strukturen ergeben, die für Zauneidechse oder Fledermäuse durch aus interessant sein könnten. Auf Grund der Lage und geringen Nutzung haben sich jedoch noch keine entsprechenden Arten angesiedelt. Mit den formulierten Hauptzielen des Grünordnungsplanes, die Gewährleistung der Durchlässigkeit und die Eingrünung, werden auch weiterhin urbane Lebensräume für Kleintiere und Vögel möglich sein.

### 6.3 Landschaftsbild/ Erholung

Die Auswirkungen des Landschafts- und Ortsbildes kann sich bei Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen positiv verändern, da sich der jetzige aufgegebene Gewerbebetrieb mit dem brachgefallenen Außenbereich als eher unattraktiv darstellt.

### 6.4 Erschließung

Die für das Bauvorhaben erforderliche Tiefgarage ist mit (nach derzeitigem Planungsstand) 18 Stellplätzen gebietsverträglich. Negative Auswirkungen sind insbesondere auch durch die Lage der Zufahrt nicht erkennbar.

## 7 Aufstellungsvermerk

Wendelstein, den 06.11.2017  
Architekturbüro Karlheinz Zagel

.....  
Karlheinz Zagel, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner

Roth, den 06.11.2017  
STADT ROTH

Siegel

.....  
Ralph Edelhäuser, Erster Bürgermeister