

7. Änderung des Bebauungsplanes mit  
integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 53 „Pinzigweg“

Begründung

**AUSFERTIGUNG**

Stand 28.08.2018

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1	Planungsvoraussetzungen .....	4
1.1	Anlass der Planung .....	4
1.2	Planungsumgriff/ Geltungsbereich .....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen .....	5
1.3.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	5
1.3.2	FNP .....	5
1.3.3	Bestehender Bebauungsplan .....	6
1.3.4	Regionalplan .....	7
1.3.5	Umgebungsbebauungspläne .....	7
2	Bestandsaufnahme .....	8
2.1	Städtebauliche Grundlagen .....	8
2.2	Bestandsanalyse Grünordnung .....	9
2.2.1	Baugrund, Grundwasser .....	9
2.2.2	Naturhaushalt, Arten und Lebensräume .....	9
2.3	Verkehrerschließung .....	10
2.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
2.3.2	Motorisierter Individualverkehr .....	10
2.3.3	Geh- und Radweg .....	10
2.4	Vorbelastungen .....	10
3	Planungsziele, -konzept .....	11
3.1	Städtebau/ Erschließung .....	11
3.2	Grünordnung .....	11
3.2.1	Grünflächen .....	11
3.2.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	11
4	Festsetzungen und Abwägung .....	12
4.1	Städtebauliche Ordnung .....	12
4.1.1	Gestaltung .....	12
4.1.2	Bauweise .....	12
4.1.3	Nutzung .....	12
4.1.4	Erschließung, Fußwegenetz, Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen .....	12
4.1.5	Immissionsschutz .....	13
4.1.6	Ver- und Entsorgung .....	13
4.2	Grünordnung .....	14
4.2.1	Pflanzgebot A auf privaten Grundstücken .....	14
4.2.2	Artenschutz .....	14
5	Flächenbilanz .....	15
6	Auswirkungen .....	15
6.1	Städtebauliche Ordnung .....	15
6.2	Auswirkung auf den Naturhaushalt .....	15

Stadt Roth

7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53

„Pinzigweg“

---

Begründung

7 Aufstellungsvermerk ..... 15

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Umgriff Baugebiet.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2001, Stadt Roth.....	5
Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ 6. Änderung .....	6
Abbildung 4: Umgebungsbebauungspläne .....	7
Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung .....	8
Abbildung 6: Geh- und Radweg .....	10

## 1 Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Anlass der Planung

Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 53 „Pinzigweg“ und des steigenden Wohnraumbedarfes innerhalb der Stadt Roth soll die Fläche mit einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen bebaut werden. Mit Schreiben vom 13.11.2017 liegt ein Antrag eines Investors auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Die bisherigen Festsetzungen für eine zweigeschossige Reihenhausbauweise soll so geändert werden, dass Geschosswohnungsbau errichtet werden kann. Da die umgebende Bebauung größtenteils aus Geschosswohnungsbauten besteht, sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Um modernere Bauformen zuzulassen, soll eine Flachdachbauweise festgesetzt werden. Des Weiteren sollen die Festsetzungen für die Vollgeschossanzahl geändert werden, um eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen.

### 1.2 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.) von Grundstücken, jeweils der Gemarkung Roth: 1685/28, 1688/29(Tfl.), 1688/30, 1689/3, 1689/5(Tfl.), und 1689/6 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

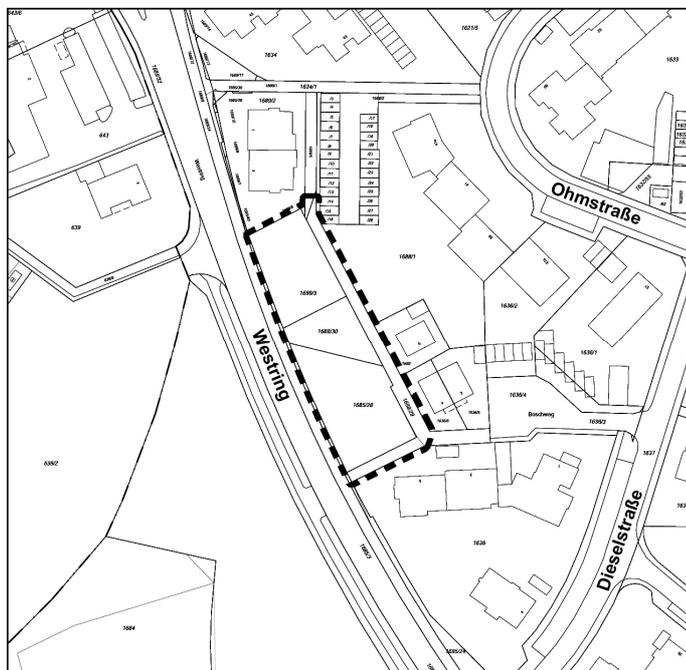


Abbildung 1: Umgriff Baugebiet

Parallel zur städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Begründung

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

#### 1.3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Angewandt wird das nach § 13 a Abs. 1 BauGB zulässige beschleunigte Verfahren.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind als erfüllt zu bewerten.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca. 2.235 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt die Planung als bauplanungsrechtliches Vorhaben nicht unter die in der Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Demnach ist aufgrund der zu erwartenden nicht erheblichen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt sowie auf den Menschen und seine Umwelt keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

#### 1.3.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth weist für das Planungsgebiet Wohnbauflächen aus. Die 7. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

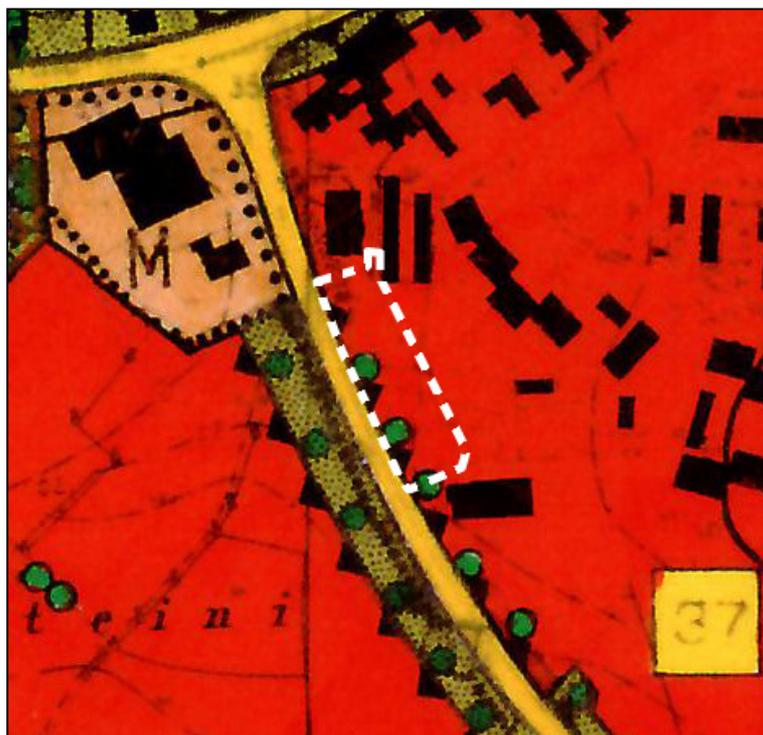


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2001, Stadt Roth

### 1.3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ am 30.11.1977 rechtskräftig und wurde letztmalig mit der 6. Änderung vom 06.08.2013 überplant. Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan inklusive Änderungen wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan geändert bzw. ergänzt.

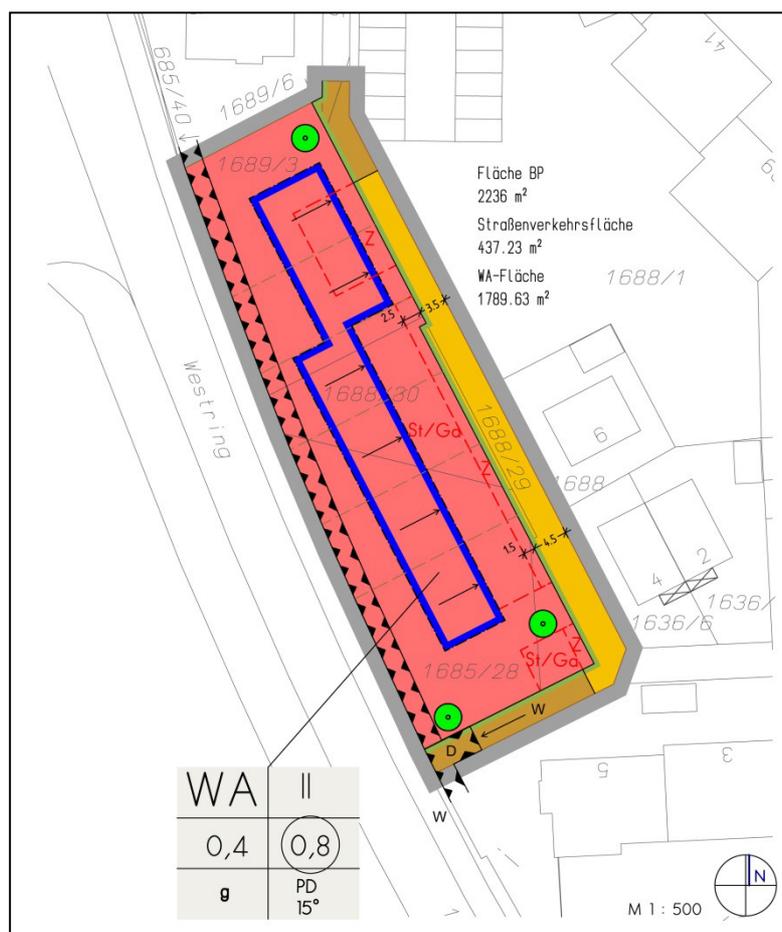


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ 6. Änderung

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Bauweise sind in ganzem Bereich zwei Vollgeschoße festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind dort Pultdächer mit der Dachneigung von 15 Grad vorzusehen. Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports sind mit einem begrüntem Flachdach zu versehen. Für die Dächer aneinander grenzender Reihenhäuser sind einheitliche First- und Traufhöhen zu verwenden. Dachgauben sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist in Titanzink oder Kupfer mit Stehfalzdeckung auszuführen. Die im Planblatt festgesetzten privaten Freiflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

**1.3.4 Regionalplan**

Roth gehört zur Region Nürnberg und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im Regionalplan ist Roth als Mittelzentrum dargestellt. Der Planungsumgriff wird in Karte 2 Siedlung und Versorgung Abschnitt 17 als Siedlungsfläche dargestellt.

**1.3.5 Umgebungsbebauungspläne**

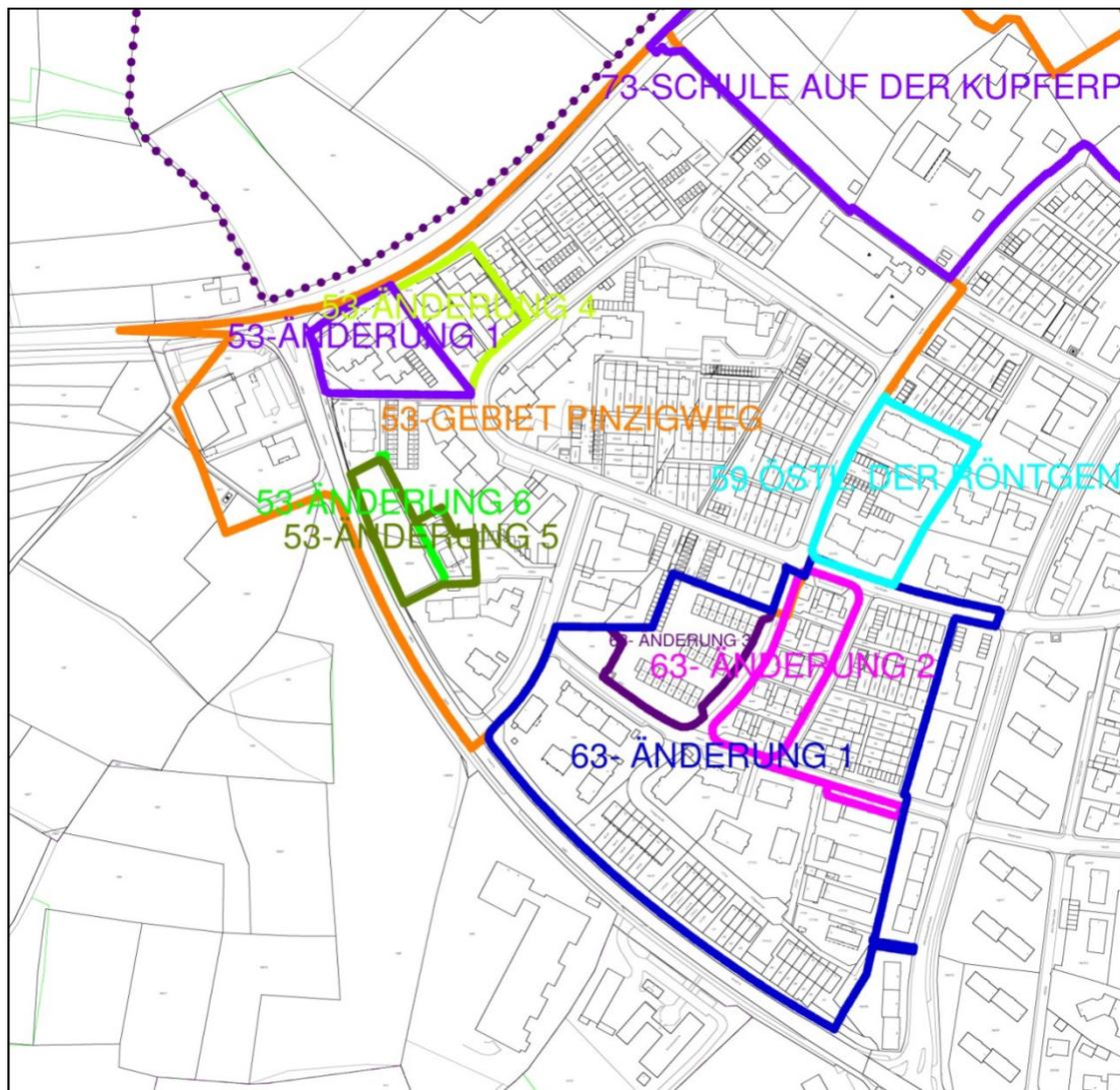


Abbildung 4: Umgebungsbebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsumgriffes befinden sich weitere rechtskräftige Bebauungspläne: 1. Änderung und 4. Änderung Nr. 53 „Pinzigweg“, 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung Nr. 63 „Zwischen Ohmstraße und Westring“ und Nr. 59 „Östlich der Röntgenstr.“. Der Geltungsbereich umfasst den Großteil der rechtskräftigen 5. Änderung und 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Pinzigweg“ liegt im Westen der Stadt Roth, zwischen Westring, Ohmstraße und Dieselstraße, das Gebiet wird begrenzt durch den Westring im Westen und Wohnbebauung und Nebenanlagen im Norden und Wohnbebauung im Süden und Osten.



Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung

Die direkte Umgebung des Planungsgebietes besteht größtenteils aus drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten. Östlich befinden sich ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus. Westlich des Westrings befinden sich noch landwirtschaftliche Flächen.

Begründung

## 2.2 Bestandsanalyse Grünordnung

### 2.2.1 Baugrund, Grundwasser

Nach den Erläuterungen zur geologischen Karten 6732 „Roth b. Nürnberg“ ist Unterer Burgsandstein vorhanden, dieser ist im Allgemeinen ein fester Baugrund. Die sandigen Böden leisten einen wesentlichen Beitrag zur Grundwasserneubildung im oberflächennahen Grundwasserstockwerk. Ein Bodengutachten liegt für die Fläche nicht vor.

### 2.2.2 Naturhaushalt, Arten und Lebensräume

#### Geologie und Boden

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 6732 Roth b. Nürnberg liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des Trias, unterer Burgsandstein mit hellen Sandsteinen und Sanden. Bisherige Bodenarbeiten in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes haben einen eher sandigen Boden gezeigt.

#### Wasser

Im Planungsumgriff befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Auf Grund der vorkommenden Sande ist nicht mit hohem Grundwasserstand zu rechnen, anfallendes Niederschlagswasser kann auf der Fläche gut versickern.

#### Luft / Lokalklima

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Es zählt zu den niederschlagsarmen Regionen Bayerns. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt zwischen +7 und +8 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 600 – 750 mm. Vorherrschende Windrichtung ist Südwesten bis Westen, im Winterhalbjahr häufig Südost.

#### Flora/Fauna

Der derzeitige Zustand der zu Verfügung stehenden Parzellen stellt sich als Baulücke mit Brachflächen, Ablagerungen und Sukzessionsgehölzen dar. Das Gelände weist keine spezifischen Lebensräume auf. Es ist komplett von Bebauung umgeben und wird im Westen durch die Lärmschutzwand begrenzt.

#### Artenschutz

Auf Grund der isolierten Lage und der angrenzenden Nutzungen hat das Gelände nur wenig Bedeutung für den Artenschutz. Die Sukzessionsgehölze im Norden und Westen haben eine zu geringe Größe, um artenschutzrechtlich relevante Strukturen aufzuweisen. Für Zauneidechsen ist die Fläche zu isoliert.

#### Landschaftsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt Roth. Die Umgebung des Änderungsbereiches besteht aus Wohnbauflächen, Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Wohnungsbau, mit den dazugehörigen Freiflächen und der Lärmschutzeinrichtung entlang des Westrings. Der Änderungsbereich weist trotz der Höhenlage aufgrund der angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung und der Lärmschutzwand keine Fernwirkung auf.

## Begründung

### Kultur und Sachgüter

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

## 2.3 Verkehrserschließung

### 2.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet Nr. 53 „Pinzigweg“ ist durch zwei Haltestellen (Westring/Netto und Westring) des Stadtbusses Linie 682 Roth/Bahnhof – Rothaurach an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die zwei Haltestellen Westring/Netto und Westring befinden sich beide etwa 180 m vom Geltungsbereich entfernt. Bahnhof Roth ist etwa 700 m vom Geltungsbereich entfernt.

### 2.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Der Planungsumgriff befindet sich im Westen von Roth und ist über den Westring an die Äußere Aßenberger Straße (Staatsstraße St 2220) und die Münchener Straße (Staatsstraße St 2409) bzw. die B2 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B2 erfolgt eine Anbindung an die das Oberzentren Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie das mögliche Oberzentrum Schwabach.

### 2.3.3 Geh- und Radweg

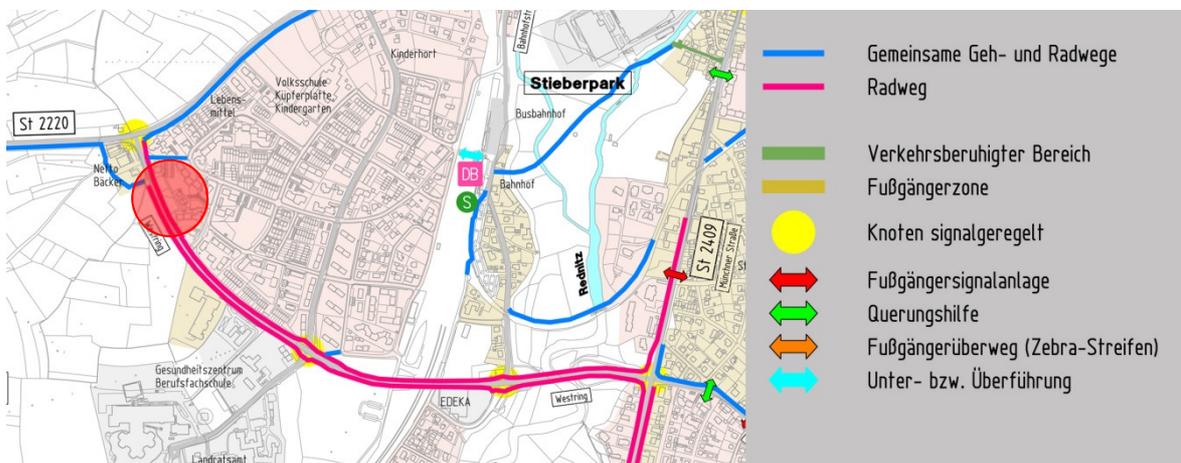


Abbildung 6: Geh- und Radweg

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Radweg neben dem Westring. Über diesen ist das Plangebiet an die Äußere Aßenberger Straße (Staatsstraßen St 2220) und die Münchener Straße (Staatsstraße St 2049) sowie den Bahnhof Roth angebunden.

## 2.4 Vorbelastungen

### 2.4.1 Lärm

#### Begründung

Die Lärmbelastung auf das Untersuchungsgebiet wird bestimmt durch die westlich verlaufende Straße Westring (Gemeindestraße 572). Entlang der Straße am Westring ist bereits eine Lärmschutzwand vorhanden. Es wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge vom 22. Januar 2018 erstellt. Auf Basis der Verkehrszählung vom 23. Februar 2018 wurden die im Gutachten angenommenen Verkehrsbewegungen nochmals auf Aktualität überprüft. Mit dem derzeitigen Planentwurf ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit tags/nachts  $L_{ow} = 55/45$  dB(A) an der lärmabgewandten Seite in allen Geschossen eingehalten wird. An den Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags von  $L_{IGW} = 59$  dB(A) auf der gesamten Fläche des Plangebietes eingehalten werden.

Sofern Aufenthaltsräume auf die lärmzugewandten Seiten orientiert werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierfür sind die jeweiligen Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen. Die Berechnungen sind auf der Grundlage der DIN 4109, Ausgabe 2018/01, durchzuführen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau von geeigneten Schalldämmlüftern vorzusehen.

#### 2.4.2 Altlasten

Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

### 3 Planungsziele, -konzept

#### 3.1 Städtebau/ Erschließung

Auf den bisher brachliegenden Flächen soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden, wobei die Bebauung auf der Westseite ausreichend Schallschutz gewährleisten muss. Dieser soll durch die geschlossene Bauform des Hauptgebäudes gewährleistet werden. Die vorhandene Verkehrsfläche kann das Neubaugebiet erschließen. Für den reduzierten Nutzerkreis sind die Verkehrsflächen ausreichend. Im Norden endet die befahrbare Fläche und geht in einen Gehweg über. Zugleich soll eine weitere fußläufige Wegeverbindung zum Westring geschaffen werden.

#### 3.2 Grünordnung

##### 3.2.1 Grünflächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, es sind auch explizit keine privaten Grünflächen festgesetzt. Es wird jedoch eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gefordert, um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Weiterhin sollen durch das Einzelpflanzgebot mit Hochstämmen eine Durchgrünung und Einbindung erreicht werden.

##### 3.2.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch das im Rahmen der Grünordnung festgesetzte Pflanzgebot und die Aussagen zur Einfriedung sollen trotz der kleinen, relativ isolierten Baufläche kleinflächige Lebensräume entstehen.

Begründung

## **4 Festsetzungen und Abwägung**

### **4.1 Städtebauliche Ordnung**

#### **4.1.1 Gestaltung**

Folgende Gestaltungsziele werden in dieser städtebaulichen Situation vorgegeben:

- Maßstabsgerechte Bebauung im Verhältnis zur Nachbarbebauung bei gleichzeitigem Erfordernis sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie
- Zusammenhängende nach immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelte Baukörperanordnung mit selbstabschirmender Wirkung für die nach Nordosten orientierten Räume.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen wird mit der Beschränkung auf max. 3 VG, bzw. im Norden auf 2 Vollgeschosse geregelt. Es werden aus gestalterischen Gründen Flachdächer zugelassen. Sie stellen eine Dachform dar, die wirtschaftlich ist und die gewünschte moderne Architektursprache unterstützt. Im bestehenden Umfeld sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldächer und Flachdachbauweise vorhanden.

#### **4.1.2 Bauweise**

Für den lärmabschirmenden Geschosswohnungsbau wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise darf die Länge der Hausformen mehr als 50 m betragen.

#### **4.1.3 Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“ 6. Änderung vom 06.08.2013 setzt als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO fest. In der 7. Änderung sind hier keine Änderungen beabsichtigt.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 als Obergrenze festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den Werten der angrenzenden Bebauung und werden als quartiersverträglich erachtet. Sie bleiben unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (0,4/1,2), wobei die über das Hauptgebäude hinausgehende Fläche der TG unberücksichtigt bleiben soll.

#### **4.1.4 Erschließung, Fußwegenetz, Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen**

##### **Verkehrerschließung, Fuß-/Radwegeverbindungen**

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig und wird durch die geplanten 15 WE nicht beeinträchtigt.

## Begründung

### **PKW-Stellplätze**

Die Stellplätze werden auf den Grundstücken oberirdisch und unterirdisch (TG) errichtet. Die Errichtung von Doppelparkern wird ausgeschlossen, da bei dieser Parkform nicht alle Fahrzeuggrößen untergebracht werden können. Gerade bei den geplanten Wohnungsgrößen muss mit den üblichen „Familienfahrzeugen“ gerechnet werden, welche bei Doppelparkern nicht genutzt werden können. Parkraum im öffentlichen Bereich ist dort kaum vorhanden. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roth.

### **ÖPNV**

In ca. 180 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 682 Roth/Bahnhof - Rothau-rach und zurück.

### **Brandschutz/Löschwasserversorgung**

Die Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) werden so hergestellt, dass auch eine Befahrung mit Löschfahrzeugen möglich ist. Der Grundschutz für die Wasser- und Löschwasserversorgung im bestehenden Bebauungsgebiet ist durch den Versorgungsunternehmer sichergestellt. Ein eventueller Mehrbedarf im Rahmen des Objektschutzes wäre im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und durch den Antragsteller zu erbringen. Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Roth vom 20.02.2018 kann in diesen Bereich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h – für 2 Std. Gewährleistet werden. Der Wasserdruck beträgt 1,5 bar nach DVGW – Arbeitsblatt W 405.

#### **4.1.5 Immissionsschutz**

Es wird aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist lärmabschirmend. Der geschützte Bereich befindet sich auf der Nordostseite der Gebäude. Es sind die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnküchen) auf die lärmabgewandte Seite (Nordostseite) zu orientieren. Sofern dies im Ausnahmefall nicht möglich ist, müssen geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese sind im Zuge des Bauantrages auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge GmbH vom 22. Januar 2018 und der DIN 4109, Ausgabe 2018/01 zu planen und mit dem Bauantrag vorzulegen. Sofern Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) betroffen sind, sind Schalldämmlüfter einzuplanen. Der Durchgang die Schallschutzwand im Bereich des Fußweges darf die schallabschirmende Wirkung der Schallschutzwand nicht beeinträchtigen. Eine Detailzeichnung des Durchgangs ist vor Ausführung schallschutztechnisch zu überprüfen.

#### **4.1.6 Ver- und Entsorgung**

##### **Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet.

##### **Abwasserbeseitigung**

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die vorhandene Kanalisation ist an die zentrale

#### Begründung

Abwasseranlage der Stadt Roth angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, eine getrennte Regenwasserentsorgung sollte mit dem neuen Bauvorhaben angestrebt werden.

#### **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Roth. Mit dem Landkreis Roth bzw. dessen beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. Hofmann) wurde der Standplatz für Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) festgelegt. Die Wertstofftonnen können über einen öffentlichen Fußweg zu einem Durchgang durch die Schallschutzwand am Westring bereitgestellt werden.

## 4.2 Grünordnung

### 4.2.1 Pflanzgebot A auf privaten Grundstücken

Die Freiflächen sollen mit mindestens 8 Laubgehölzen, die sich als Siedlungsgehölze gut eignen, bepflanzt werden. Auf die Festlegung einer Standortbindung wurde verzichtet, um eine flexible Grünordnung anbieten zu können, die sich an die konkrete Bebauung anpasst. Es ist im Rahmen des festgesetzten Freiflächengestaltungsplanes auf eine gleichmäßige Verteilung der Standorte innerhalb des Änderungsbereiches zu achten, um den Baukörper einzubinden.

Durch die mögliche Verwendung von z. Bsp. eher schmalen säulenartigen bzw. kleinkronigen Wuchsformen können sich die einzelnen Gehölze bei dem knappen Freiflächenangebot gut entwickeln. Um die dauerhafte Eingrünung zu gewährleisten, sind Ausfälle durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit mindestens Stammumfang 16-18mm und Drahtballen zu pflanzen. Damit weisen die Gehölze eine schon raumbildende Größe auf und können noch relativ gut anwachsen. Da keine Festsetzungen mit privaten Grünflächen erfolgen und sich die Gehölzstandorte auch über den Tiefgaragen bzw. zwischen den Stellplätzen befinden könnten, werden konkrete Angaben zum Mindestraumangebot der Pflanzscheiben festgesetzt.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* ‚fastigata‘)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

### 4.2.2 Artenschutz

Das Änderungsgebiet weist keine besonderen Strukturen auf, lediglich die randlichen Sukzessionsgehölze bilden kleinräumigen Lebensraum für Vögel. Um hier keine Störungen oder Schädigungen während der Brutzeit zu erzeugen, sind die Gebüschen und anderen Gehölze außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. (§39 BNatSchG) zu roden und das Baufeld freizuräumen.

Die Festsetzungen zur Einfriedung ermöglicht den im Siedlungsgebiet vorkommende Kleintieren eine gute Durchgängigkeit. Ebenso dient die Verwendung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen und das Verbot von Verwendung nichtheimischer Nadelgehölze an den Grundstücksgrenzen einer Verbesserung des Lebensraumangebotes für die Tiere der Siedlungsgebiete.

Begründung

## 5 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich verteilen sich wie folgt (geringfügige Abweichungen durch Rundung):

Summe Öffentliche Verkehrsfläche	437 m <sup>2</sup>	=	0,04 ha
Summe WA	1789 m <sup>2</sup>	=	0,18 ha
Summe Änderungsbereich	2226 m <sup>2</sup>	=	0,22 ha

## 6 Auswirkungen

### 6.1 Städtebauliche Ordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann der Geltungsbereich moderat nachverdichtet werden. Eine Arrondierung der bestehenden Bebauung wird somit ermöglicht. Die festgesetzten Einzelgehölze schaffen eine gute Einbindung des Baukörpers auf den gebäudenahen Freiflächen.

### 6.2 Auswirkung auf den Naturhaushalt

Die Bebauungsplanänderung hat aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und der Lärmschutzeinrichtung entlang des Westrings wenig Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die bestehende Kulisse ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Die Nutzung der Brachfläche ist in Bezug auf die Schutzgüter positiv zu beurteilen.

## 7 Aufstellungsvermerk

Roth, den 02.10.2018

S T A D T R O T H

.....  
Ralph Edelhäuser  
Erster Bürgermeister