



5. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. E 6
„Grimmstraße“

Begründung

Ausfertigung

23.02.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
Zugrundeliegende Gutachten und Untersuchungen:	3
1 Planungsvoraussetzungen	4
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich	4
1.3 Rechtliche Grundlagen	5
1.3.1 Regionalplan	5
1.3.2 FNP	5
1.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
1.3.4 Bestehender Bebauungsplan	6
2 Bestandsaufnahme	7
2.1 Städtebauliche Grundlagen	7
2.2 Verkehrserschließung.....	7
2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
2.2.2 Motorisierter Individualverkehr.....	7
2.2.3 Lärm.....	7
3 Planungsziele	8
3.1 Städtebau	8
4 Festsetzungen	8
4.1 Städtebauliche Ordnung.....	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3 Gestaltung der baulichen Anlage.....	9
4.1.4 Immissionsschutz.....	9
5 Flächenbilanz.....	9
6 Auswirkungen	9
6.1 Städtebauliche Ordnung.....	9
6.2 Grünordnung.....	10
6 Aufstellungsvermerk	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich der 5. Änderung.....	5
Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth	5
Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan.....	6
Abbildung 4: Urplan mit 2. + 3. Änderung des Bebauungsplanes (im Planblatt eingeklebt).....	6
Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung	7

Zugrundeliegende Gutachten und Untersuchungen:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm, Ingenieurbüro für Bauphysik Sorge, Nürnberg, 12.10.2017

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der örtlichen Wohnbebauung zu schaffen.

Teile des Bebauungsplanes Nr. E6 „Grimmstraße“ in Eckersmühlen waren bisher als gemischte Bauflächen (MI) festgesetzt. Durch aufgegebene gewerbliche Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes hat sich eine Wandlung der Flächen zum allgemeinen Wohngebiet (WA) hin vollzogen, sodass die für ein Mischgebiet (MI) notwendige Nutzungsmischung nicht mehr gegeben ist. Ein Bedarf an mischgebietsverträglicher gewerblicher Nutzung ist auch für die Zukunft in diesem Bereich nicht erkennbar. Mit Schreiben vom 25.07.2016 wurde ein Antrag eines Grundstückseigentümers im Bereich der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes auf Einleitung eines Änderungsverfahrens gestellt.

Der Antrag wurde zum Anlass genommen, die planerische Situation vor Ort zu überdenken zu überarbeiten und die Mischgebiete in diesem Bereich künftig als Wohngebiete auszuweisen. Die Planung trägt zum einem der tatsächlichen Entwicklung Rechnung, zum anderen soll für die Bebauung der verbleibenden freien Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Um auch platzsparende Bauformen zu ermöglichen, sollen auch Hausgruppen in begrenzter Länge möglich sein. Im Rahmen des Verfahrens sollen noch weiterer gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Kniestock, Geschossigkeit) im Zuge der Umwandlung von gemischter Nutzung in Wohnnutzung angepasst werden.

Im Rahmen der Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 08.11.2016 wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 12.10.2016 gebilligt, sowie dessen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 06.12.2016 bis 16.01.2017 statt. Da im Rahmen der Beteiligung auf das Problem des Schallschutzes vor Ort hingewiesen wurde, dies jedoch nur den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs betrifft, wurde der Planbereich geteilt. Der westliche Teilgeltungsbereich wurde im Rahmen der 4. Änderung am 29.08.2017 beschlossen und am 08.09.2017 bekannt gemacht.

1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,7 Hektar und befindet sich im Ortsteil Eckersmühlen, im Südosten der Stadt Roth.

Das ursprüngliche Plangebiet besteht aus einem nordwestlichen und einem südöstlichen Teilbereich.

Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vonseiten der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen wurde, dass im südöstlichen Teilbereich ein Immissionskonflikt zu erwarten ist, wurde der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass im Rahmen der nun bereits rechtskräftigen 4. Änderung nur den nordwestlichen Teil des Plangebietes umfasst. Der südöstliche Bereich wird im Rahmen der hier vorliegenden 5. Änderung überplant.

Die südöstliche Teilfläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung
- Im Norden durch Waldflächen mit anschließendem Talgrund sowie
- Im Osten durch gewerbliche Bauflächen bzw. einen Kinderspielplatz.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Roth Nr. E 6 „Grimmstraße“.

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich der 5. Änderung



1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 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 20 als Siedlungsfläche dargestellt.

1.3.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth weist für die Geltungsbereiche der Änderungen gemischte Bauflächen aus. Im nordöstlichen Teil des Umgriffs befindet sich eine Grünfläche und eine Fläche für die Forstwirtschaft. Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth



1.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem beträgt die überplante Grundfläche weniger als 20.000 m². Somit bestehen keine Hinderungsgründe für ein Verfahren nach § 13a BauGB.

1.3.4 Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 6 „Grimmstraße“. Dieser besteht aus den Maßgaben des rechtskräftigen Urplanes vom 28.01.1974 und den Maßgaben der 2. Änderung vom 25.10.1977, der 3. Änderung vom 18.07.1977 sowie der 4. Änderung vom 08.09.2017. Die 1. Änderung gelangte nicht zur Rechtskraft.

Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

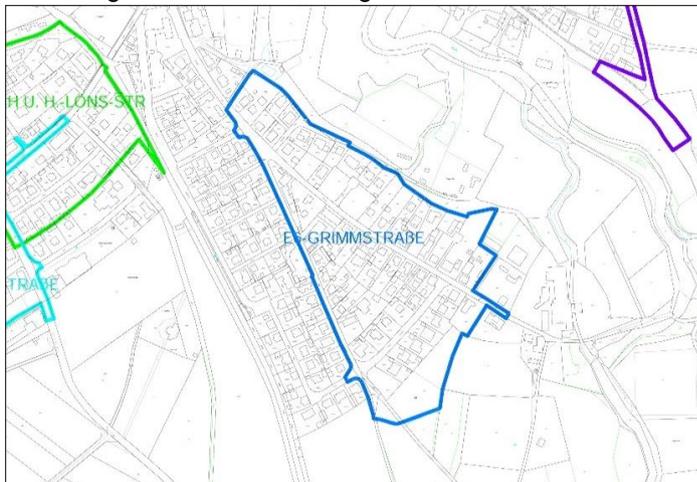
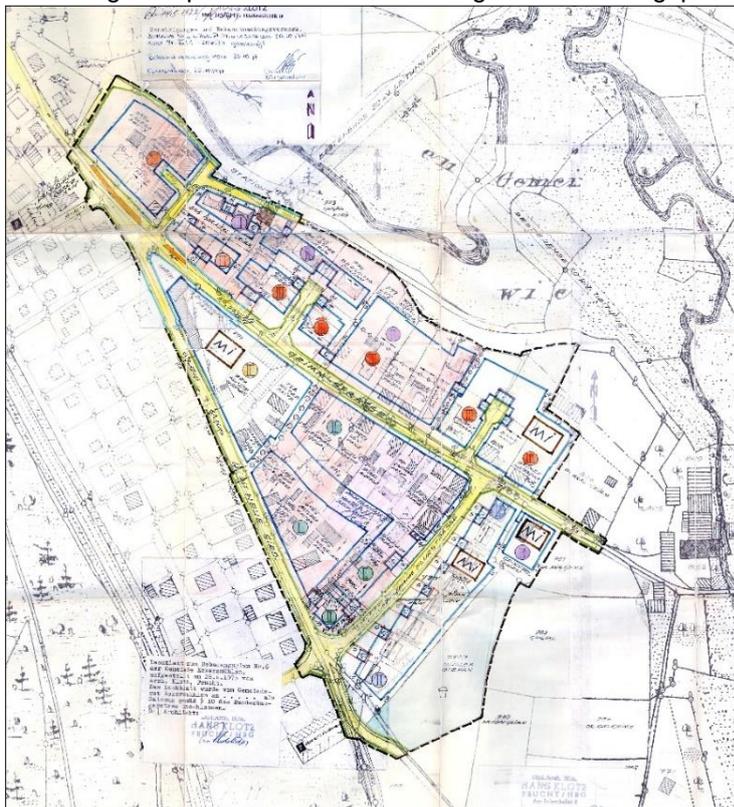


Abbildung 4: Urplan mit 2. + 3. Änderung des Bebauungsplanes (im Planblatt eingeklebt)



2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Grimmstraße“ liegt im Südosten der Stadt Roth, im Ortsteil Eckersmühlen.

Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung



Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes präsentiert sich überwiegend mit klassischer Einfamilienhausbebauung. Im Geltungsbereich sind darüber hinaus im Bestand zwei Mehrfamilienhäuser und Teile der ehemaligen gewerblichen Nutzung vorhanden. Die bisherigen Mischgebietsfestsetzungen resultieren hier vermutlich aus dem Bestandsschutz ehemaliger gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich.

2.2 Verkehrserschließung

2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Eckersmühlen befindet sich in einem Umkreis von ca. 750 m. Im Bereich der Einmündung Wernsbacher Straße, Grundschule Eckersmühlen, befindet sich eine Haltestelle der Schulbus-Linie.

2.2.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Baugebiet ist verkehrsmäßig erschlossen. Die Hauptachse Grimmstraße ist im Norden sowohl an die Eckersmühlener Hauptstraße (Staatsstraße St 2220) als auch an die Wernsbacher Straße (Kreisstraße Kr RH 7) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

2.2.3 Lärm

Am Ende der Grimmstraße befindet sich der Gewerbebetrieb Fa. Karl Grimm GmbH & Co.KG. Aufgrund der Überplanung der Gebietskategorie von einem Mischgebiet zu einem Wohngebiet und dem damit verbundenen Näherrücken der Wohnbebauung, war zu prüfen, ob es hierdurch zu einem Immissionskonflikt entstehen könnte, der unter Umständen das Gewerbe in seinem Betrieb einschränken könnte. Da sich dieses Problem jedoch nur auf den südöstlichen Teilbereich der Planung auswirkt, wurden beide Teilbereiche jeweils im Rahmen gesonderter Bauleitplanungsverfahren geändert. Die 4. Änderung ist dabei bereits rechtskräftig geworden. Für die vorliegende 5. Änderung wurde die schalltechnischen Untersuchung Nr. 13630.1a der Fa. IFB Sorge, Nürnberg, beauftragt, die nun vorliegt.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat in Teilbereichen Mischgebiete festgesetzt. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle üblichen Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf II (EG+DG) bzw. III (EG+OG+DG) festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit 28°- 40° angegeben. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die jeweiligen Höchstwerte nach BauNVO 1962, welche bei der Aufstellung des Ursprungsplanes Gültigkeit hatte.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Grimmstraße“ soll in den bisherigen Teilbereichen mit festgesetzten Mischgebieten (MI) jeweils ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch diese Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten soll der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes im gesamten Geltungsbereich ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bestehende Bebauung angepasst um den bestehenden Charakter der Siedlung zu erhalten und planerisch zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die im übrigen Bebauungsplan vorherrschende Satteldachform festgesetzt werden. Die frühere Vorgabe frei wählbarer Dachform und -neigung war wohl der bestehenden gewerblichen Nutzung geschuldet und ist im Hinblick auf den Gebäudebestand im Baugebiet als auch die Umgebungsbebauung nicht passend.

Die Erhöhung der maximal möglichen Dachneigung soll auch die regional typische Bauweise mit steilen Satteldächern ermöglichen. Die Kniestockhöhe soll einheitlich auf max. 50 cm festgesetzt werden.

4 Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird nach § 4 BauNVO eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden explizit ausgeschlossen, da diese sich nicht in das bestehende Nutzungsgefüge einfügen, ohnehin durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte kaum realisierbar erscheinen und entstehende Emissionen die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen würden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden zwei maximal zulässige Vollgeschosse als Erdgeschoss und Dachgeschoss bei einer möglichen Traufhöhe von 5,00 m zugelassen. Die Geschossigkeit richtet sich dabei nach dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden max. drei Vollgeschossen in der Form von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschosß als zusätzliches Vollgeschoss bei einer möglichen Traufhöhe von 8,00 m zugelassen. Die Geschossigkeit entspricht ebenfalls den bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich sowie der dort errichteten Bebauung.

Die Traufhöhe wird jeweils gemessen von der Deckelhöhe des von der Fassadenmitte des Gebäudes nächstgelegenen Schachtes der Mischwasserkanalisation in der das Gebäude erschließenden Straße bis zum außenseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Fassadenmitte der Traufseite.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt dabei nicht für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel oder Dachgauben. Das festgesetzte Höchstmaß der Traufhöhe gilt nicht für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte und Ähnliches.

4.1.3 Gestaltung der baulichen Anlage

Um einen einheitlichen ab Bestand orientierten Gesamteindruck zu gewährleisten ist als Dachform durchgängig die Satteldachbauweise mit einer Dachneigung von 28° bis 47° vorgesehen. Bei dreigeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung abweichend maximal 40°. Für aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen wird eine höhengleiche Ausführung und eine einheitliche Dachform, -deckung sowie -neigung festgesetzt.

Für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen werden Flachdächer oder Pultdächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt. Ferner werden im Sinne einer ortstypischen Gestaltung Satteldächer zugelassen, die die gleiche Dachneigung aufweisen, wie das Dach des zugehörigen Hauptgebäudes.

Die Hauptfirstrichtung ist im Bebauungsplan grafisch dargestellt. Sie richtet sich nach dem Bestand und der Lage am Ortsrand von Eckermühlen.

Die Standorte für Nebengebäude und Garagen sind analog der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

4.1.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zweier Fertigungsbetriebe der Metallverarbeitung. Aufgrund von Bedenken der Betriebsinhaber sowie der Industrie- und Handelskammer wurde untersucht, ob der durch dieses Gewerbe verursachte Lärm innerhalb des Änderungsbereiches zu einer Überschreitung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß TA Lärm führen würde.

Hierzu wurde der schalltechnischen Untersuchung Nr. 13630.1a der Fa. IFB Sorge, Nürnberg, angefertigt. In dessen Fazit heißt es „dass im gesamten Untersuchungsbereich die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags/nachts $L_{IRW} = 55/40$ dB(A) eingehalten bzw. unterschritten sind. Damit kann bei Berücksichtigung der aktuellen Betriebssituation der Fa. Grimm erwartet werden, dass aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht keine Konfliktsituation besteht, wenn das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.“ Selbst eine „Erweiterung auf dem Betriebsgelände sowie eine Erhöhung der Fahrbewegungen mit Ladetätigkeiten sind dabei insbesondere während der Tagzeit aus fachlicher Sicht noch möglich, sollten jedoch rechnerisch überprüft werden.“ Durch die vorliegende Planung entsteht somit bei der derzeitigen Dimensionierung der angrenzenden Gewerbebetriebe kein Nutzungskonflikt.

5 Flächenbilanz

Bauflächen	14.300 qm
Verkehrsflächen	3.000 qm
<hr/>	
Gesamt	17.300 qm

6 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Ordnung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E6 „Grimmstraße“ in Eckersmühlen dient der Anpassung der Bauleitplanung an die bestehende bauliche Nutzung vor Ort. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet (MI) entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Im Laufe der Zeit hat sich vor Ort ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Dem trägt die Änderung des Bebauungsplanes Rechnung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden auch die Festsetzungen zur Baugestaltung dahingehend an den tatsächlichen Bestand angepasst, dass nun durchgängig die Satteldachbauweise mit einer Dachneigung von 28° bis 47° vorgesehen wird, wobei bei dreigeschossiger Bauweise die Dachneigung abweichend maximal 40° beträgt. So soll auch in Zukunft das für diese Siedlung typische Gesamtbild erhalten bleiben.

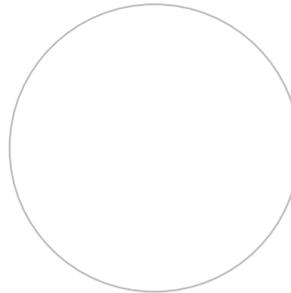
Indirekte Auswirkung der Bebauungsplanänderung ist, dass nun die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten. Um Nutzungskonflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben ausschließen zu können, wurde die vorliegende schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht keine Konfliktsituation besteht, wenn das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

6.2 Grünordnung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E6 erfolgt keine Änderung der bestehenden Grünordnung.

6 Aufstellungsvermerk

Roth, den _____.____._____
STADT ROTH



Ralph Edelhäußer
Erster Bürgermeister