



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 88
„Sondergebiet Am Nordring“

Teiländerung der Bebauungspläne
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 74
„Friedhof Roth-Nord“ und
Nr. 57
„Östlich der Nürnberger Straße“

Begründung

E N T W U R F

Stand 24.01.19

Inhalt

1	Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Planungsumgriff/ Geltungsbereich	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	10
2.1	Städtebauliche Grundlagen	10
2.2	Bestandsanalyse Grünordnung	11
2.3	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung	11
2.4	Verkehrerschließung.....	11
2.5	Erschließung Ver-und Entsorgung	12
2.6	Vorbelastungen	12
3	Planungsziele	12
3.1	Städtebau	12
3.2	Grünordnung.....	12
3.3	Fauna.....	12
3.4	Verkehr	12
4	Planungskonzept.....	12
4.1	Städtebau und Stadtgestalt	12
4.2	Grünordnungskonzept	13
4.3	Verkehrs- und Erschließungsflächen	13
4.4	Stellplätze	13
4.5	Ver- und Entsorgung	13
5	Festsetzungen.....	13
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	13
5.2	Grünordnung.....	15
6	Auswirkungen.....	16
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	16
6.2	Auswirkung auf die Schutzgüter	16
7	Aufstellungsvermerk.....	17

Anhang

Dem Bebauungsplan liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung, Richard Radle
(30.06.16)

1 Planungsvoraussetzungen

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung für die Werkstätten der Lebenshilfe in einem Bereich zu ermöglichen, der bisher keinen Bauraum aufweist und aufgrund der bedarfsgerechten Ausnutzung der Friedhofsflächen derzeit nicht benötigt wird. Es sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Strukturierung der Teilfläche des Friedhofs geschaffen werden.

Diese Vergrößerung des Bauraumes wird erforderlich, da eine Orientierung des Neubaus zur Grünfläche gewünscht ist und an den Gebäudeteil angeschlossen werden soll, der derzeit bereits mit der Werkstatt der Lebenshilfe belegt ist.

Der Grundstückseigentümer hat eine Bebauungsplanänderung für die derzeit unbebauten Flächen beantragt. Die bestehenden Werkstätten für behinderte Menschen sollen erweitert werden. Die Lebenshilfe Werkstätten für Behinderte Schwabach-Roth gGmbH bezwecken die Eingliederung von Menschen mit Behinderung in das Arbeitsleben. Damit wird das soziale Ziel der Verbesserung einer vorliegenden Erwerbsminderung bzw. Erwerbsunfähigkeit für behinderte Menschen in der Stadt Roth verfolgt.

1.1 Planungsumgriff / Geltungsbereich

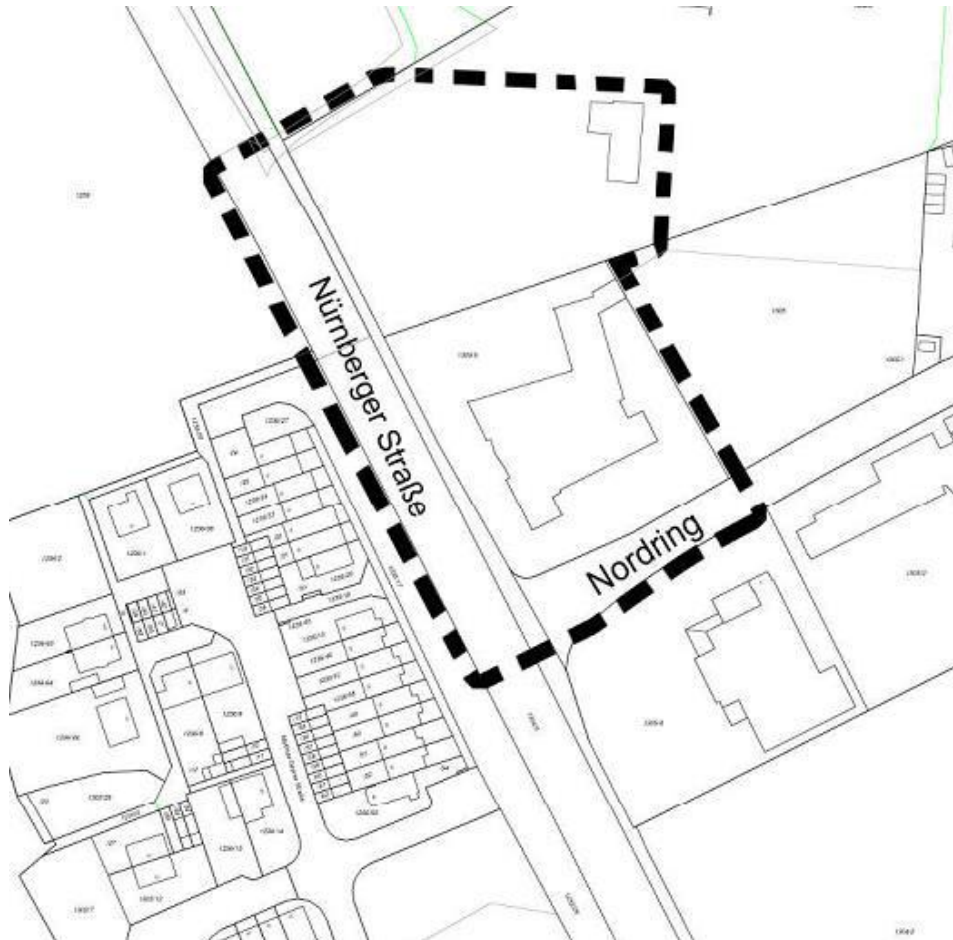
Der Planungsumgriff befindet sich 1,2 km nördlich der Innenstadt in Ortsrandlage und bildet den nördlichen Ortseingang von Roth. Das Gebiet wird begrenzt durch

- den Friedhof im Norden und Osten,
- Wohnbebauung bzw. die Nürnberger Straße im Westen,
- ein Mischgebiet und ein Schulzentrum im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 57 „östlich der Nürnberger Straße“ vom 30.10.1981 und eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ vom 12.03.1997 und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,57 ha.

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

1305/3 (Tfl.), 1305/5, 1306/3 (Tfl.), 1306/5 (Tfl.) und 1306/9 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Roth.



Umgriff des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Am Nordring“

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Roth hat beschlossen, das Aufstellungsverfahren als ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, 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 m².

Das Gebiet befindet sich innerhalb zweier rechtskräftiger Bebauungspläne der Stadt Roth (Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ und Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“).

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.

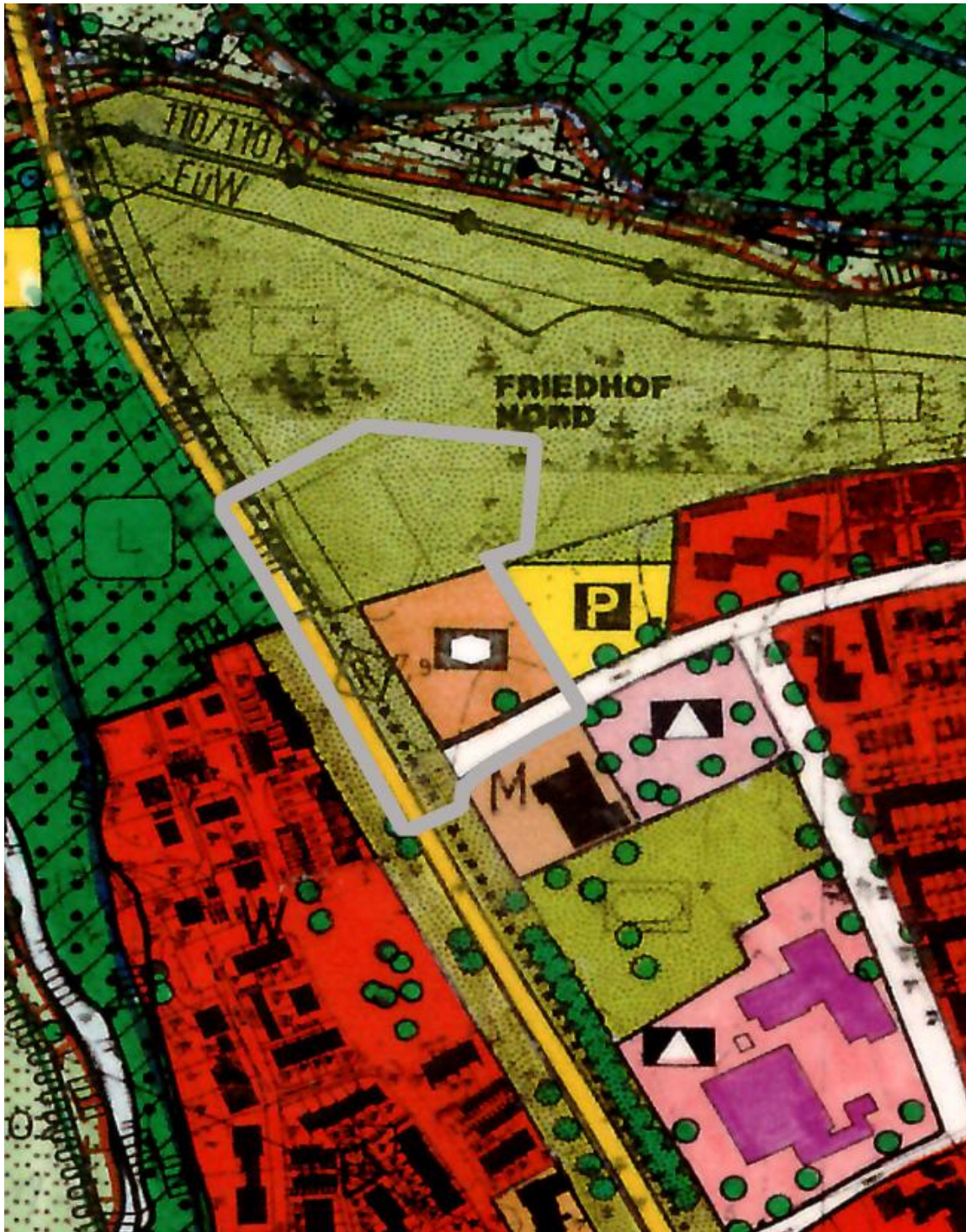
Maßnahmen, die die Funktionen der Regionalen Grünzüge beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

1.2.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth stellt das Planungsgebiet ca. zur Hälfte als gemischte Baufläche (sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude) dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Am Nordring“ entwickelt sich ca. zur Hälfte aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Die Erweiterung nach Norden entwickelt sich in den als Grünfläche (Friedhof) dargestellten Bereich. In diesem Bereich muss der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan im Zug der Berichtigung angepasst werden.

Die Planänderung erfordert die Teiländerung der Bebauungspläne mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ und Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2001, Stadt Roth

1.2.3 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Teiländerung der Bebauungspläne mit integriertem Grünordnungsplan:

Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“:

Die Erweiterung der bestehenden Werkstätten für Behinderte nach Norden entwickelt sich in den als Grünfläche (Friedhof) ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“, der in diesem Bereich geändert werden muss.



Bebauungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“

Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“:

Die bestehenden Werkstätten für Behinderte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“ und entsprechen nicht dessen Festsetzungen. Darüber hinaus überlappt sich der Bebauungsplan Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“ mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ im Bereich des bestehenden Parkplatzes.

Dieser Sachverhalt erfordert die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“ im Bereich der bestehenden Werkstätten für behinderte Menschen zur Anpassung an den Bestand und im Bereich des bestehenden Parkplatzes eine Änderung des Geltungsbereiches zur Auflösung der widersprüchlichen Überlappung mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“.



Bebauungsplan Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 "Westlich der Nürnberger Straße" an das Planungsgebiet.
Hier entsteht eine Überlappung im Bereich der Nürnberger Straße (alte B2) ohne widersprüchliche Festsetzungen.



Bebauungsplan Nr. 37 "Westlich der Nürnberger Straße"

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Städtebauliche Grundlagen

An das Grundstück, das in die zum Friedhofsgelände gehörenden Flächen („Friedhof Roth-Nord“), erweitert wird, grenzt im Norden und Osten der Friedhof mit einem eingeschossigen Verwaltungs- und Bauhofgebäude (I+D, Satteldach, ca. 30° DN) und mit der Friedhofskapelle als städtebaulichem Solitär (Steildach ca. 70°, auf kreuzförmigem Grundriss).

Der Friedhof bildet den nördlichen Ortsrand von Roth Richtung Roth-Pfaffenhofen.

Westlich der Nürnberger Straße (alte Bundesstraße 2) befindet sich eine Siedlung aus Reihen-, Doppel-, und Einzelhäusern (überwiegend E+D, Satteldach, ca. 45° DN) aus den 80-er Jahren, die ihrerseits im Westen von der an dieser Stelle waldgesäumten Rednitz begrenzt wird.

Südlich des Nordrings befindet sich eine Bäckerei mit Cafe (Satteldach, ca. 18° DN) und daran östlich anschließend ein winkelförmiges Schulgebäude mit flach geneigten Pultdächern.



Luftbild des Bebauungsplangebietes

2.2 Bestandsanalyse Grünordnung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope.

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

Das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) grenzt an das Planungsgebiet im Nordosten und verläuft entlang der alten Bundesstraße 2.

Entlang der Straße stockt eine Baumhecke mit Stieleichen, Feldahorn, Kirsche, Hartriegel, Liguster, Hasel und Ziergehölzen wie Goldzypressen und Schneebeeren. Im Pflanzstreifen zum Friedhofsparkplatz dominieren Kartoffelrosen, Schneebeeren und Weißdorn. Im Westen und im Norden der bestehenden Gebäude ist extensiv gepflegter Rasen angelegt.

In der Erweiterungsfläche befindet sich der gepflasterte Vorhof des Wirtschaftsgebäudes.

Die unbefestigte Fläche ist zum großen Teil mit extensiv gepflegtem Rasen bestanden, durch geschnittene Hainbuchenhecken sind Gevierte abgeteilt. Locker verteilt stocken auf der Fläche Winterlinden, Stieleichen, Eschen und Kirschen (Stammdurchmesser bis 15 cm), die z.T. in schlechtem Zustand sind (Stammaufrisse). Die randliche, gut strukturierte und eingewachsene Hecke zur Lebenshilfsanordnung und zur Staatsstraße besteht im wesentlichen aus Feldahorn, Liguster, Heckenrose und Schneebeere (Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung Richard Radle 30.06.16).

2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung mit faunistischer Strukturbegehung

In den Gehölzen wurden keine Höhlen oder Ausfaltungen (nach Verletzungen oder Astabbrüchen) gefunden, es gibt auch keine größeren Rindenabplatzungen mit Biotopbaumcharakter.

Quartierbäume sind nicht vorhanden.

Es sind keine Fledermausquartiere (Höhlen, größere Rindenabplatzungen) in den Gehölzen vorhanden. Die Fläche ist nur als Jagdgebiet relevant.

Eine faunistische Kartierung ist nicht notwendig.

Notwendige Habitatstrukturen für Haselmäuse sind nicht vorhanden. Fruktifizierende Gehölze (wie z.B. Hasel) kommen nur vereinzelt vor.

Die Habitatansprüche für die Zauneidechse sind nicht erfüllt (Fläche ohne Gehölze mit Rasen bestanden, keine Sonnplätze, keine Steinhäufen oder Totholz). Bei der Begehung am 26.6. (nachmittags, ca. 22° C, sonnig) konnten auch keine Eidechsen beobachtet werden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Keine Habitate für die lt. Datenbank in der TK vorkommenden Lurcharten vorhanden.

In den Gehölzen sind keine Bruthöhlen für Vögel vorhanden. Amselnester sind in den Gehölzen (Hecke zur Straße) vorhanden. Die vorhandenen Strukturen lassen auf das Vorkommen weiterer häufiger Brutvogelarten schließen. Diese sog. Freibrüter legen jedes Jahr neue Nester an und können für ihr Brutgeschäft auf vorhandene Gehölzstrukturen in der Umgebung ausweichen. Eine Kartierung von Brutvögeln ist nicht notwendig.

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig und wird durch die geplante Werkstatteerweiterung nicht beeinträchtigt.

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Straße Nordring, 50 m von der Lebenshilfe entfernt, befindet sich die STADTBUS-Haltestelle "Roth/Nordring", bedient von den Linien: 683, 685, 686, 680.3 und 680.5.

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Vorhaben befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am nördlichen Stadtrand von Roth. Der Planungsraum ist über die vorhandenen Straßen an das Straßennetz angebunden. Er wird im Osten von der (alten) B2 begrenzt. Über sie erfolgt eine Anbindung an die Oberzentren Nürnberg und Schwabach. Die Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz erfolgt über die B2-A an die BAB 6 (Nürnberg-Heilbronn).

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Der direkt am Grundstück entlang der Nürnberger Straße verlaufende Fuß- und Radweg 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.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Lebenshilfe Werkstätten für Behinderte Schwabach-Roth gGmbH zu schaffen und den ungenutzten nach Prüfung des Bedarfs nicht benötigten Friedhofsbereich städtebaulich zu strukturieren und einen Teilbereich für soziale Zwecke zu integrieren.

Auf den bisher unbebauten Grünflächen der bestehenden Lebenshilfe Werkstätten und des Friedhofs 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.

Die Pultdachflächen sollen sich für eine Solarnutzung eignen.

3.2 Grünordnung

Als Vermeidungsmaßnahme zur Abwendung von Verbotstatbeständen ist die Rodung der Gehölze und die Freimachung des Baufeldes vom 1. Okt. bis 28. Febr. vorzunehmen.

Die strukturreiche Hecke zur Staatsstraße ist zur Eingrünung und Gestaltung durchgehend zu erhalten.

Der Baukörper ist angemessen einzugrünen.

Zum Zwecke einer abschirmenden Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen ist im Norden des Sondergebietes eine durchgehende Hecke zu pflanzen.

Das Ziel der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen soll die Einbindung der Gebäude als harmonische Ortsrandgestaltung, als erster Gebäudekomplex am nördlichen Rand des Stadtgebietes, in Verbindung zur angrenzenden Friedhofsanlage verfolgen.

3.3 Fauna

Die vorhandenen Strukturen und Habitate wurden bewertet und mit den möglichen Tiergruppen abgeglichen. Als Ergebnis ist festzuhalten:

- Weitere faunistische Untersuchungen sind nicht notwendig,
- CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig
- Vermeidungsmaßnahmen: Rodung der Gehölze und die Freimachung des Baufeldes vom 1. Okt. bis 28. Febr.
- Erhalt der strukturreichen Hecke zur Staatsstraße

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig und soll durch die geplante Werkstatteerweiterung nicht beeinträchtigt werden.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebau und Stadtgestalt

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 Pultdachflächen eignen sich für eine Solarnutzung.

4.2 Grünordnungskonzept

Es wird die strukturreiche Hecke entlang der Nürnberger Straße durchgehend erhalten bleiben. Mit der Rücknahme von Gehölzen am südlichen Ende wird dem Wunsch nachgegeben, das Gebäude mit dem Schriftzug besser zur Geltung zu bringen. Das Aufstellen von Werbung bzw. Hinweisschildern ist entlang der Staatsstraße nicht möglich.

Die Ziele der Grünordnung werden weiterhin durch die Wiederherstellung der Hecke mit Einzelgehölzen auf Friedhofseite umgesetzt.

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

Durch die Pflanzung einer durchgehenden Hecke im Norden des Sondergebietes entsteht eine abschirmende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen.

4.3 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes für Bewohner sowie Anlieferung und Feuerwehr ist derzeit funktionsfähig und wird durch die geplante Werkstättenerweiterung nicht beeinträchtigt.

4.4 Stellplätze

Es sind 24 Stellplätze nachzuweisen.

Diese Zahl ergibt sich aus folgendem Ansatz:

Es sollen 120 Ausbildungsplätze geschaffen werden, was nach Nr. 8.7 der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz je 10 Auszubildende) 12 Stellplätzen entspricht. Zudem wird von einer Verdoppelung der bisherigen Bürofläche ausgegangen. Lt. Nr. 2.1 der Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche zu schaffen. Dies entspricht bei 395 m² aufgerundet 10 Stellplätzen. Zusätzlich sind 20% (also 2) Besucherstellplätze zu schaffen.

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.

5 Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Ordnung

5.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Das zu bebauende Grundstück wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung "Werkstatt für behinderte Menschen" gemäß SGB IX nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich außerhalb des Sondergebietes werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ größtenteils übernommen.

Für den Bereich des Betriebshofes auf dem Friedhof ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Baugrenzen festgesetzt. In der jetzigen Planfassung wird die Fläche als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

5.1.2 Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass der bestehende ca. 45 m lange Baukörper nach Norden um ca. 30 m erweitert werden kann, wobei die westliche Flucht des bestehenden Gebäudes aufgenommen wird.

Gründe hierfür sind:

1. die bestehende Staatsstraße

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Die entsprechende Anbauverbotszone ist textlich und planerisch dargestellt.

Für die geplante Erweiterung der Lebenshilfe Werkstätten für Behinderte Roth gGmbH wird eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die vorhandene straßenseitige Gebäudeflucht (~17,50 m) darf jedoch nicht überbaut werden.

Für evtl. Stellplätze und für einen um das Gebäude verlaufenden Gehweg wird ebenfalls eine Ausnahme vom Bauverbot erteilt.

Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige (baugenehmigungsfreie) bauliche Anlagen dürfen in der Bauverbotszone (20 m) nicht errichtet werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

2. die bestehende Hecke

Die strukturreiche Hecke entlang der Staatsstraße sorgt neben ihren ökologischen Auswirkungen für eine ausreichende Eingrünung des Baukörpers.

Innerhalb des Friedhofs sind zweckgebundene bauliche Anlagen im Rahmen der Friedhofsnutzung zulässig.

Die Baugrenzen für den Bereich des bestehenden Betriebshofes innerhalb des Friedhofes werden auf den tatsächlichen Gebäudebestand hin korrigiert.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Nach § 17 BauNVO darf eine GFZ von 2,4 in Sondergebieten als Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Dieser Wert wird bei weitem nicht ausgeschöpft.

Eine höhere Verdichtung wäre in dieser Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der baulichen Dichte der Umgebung städtebaulich nicht wünschenswert.

Im Bereich außerhalb des Sondergebietes werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ übernommen.

Da die GRZ von 0,4 als Obergrenze bei den reduzierten Flächen nicht einhaltbar ist, wird - orientiert an der bestehenden Bebauung - eine maximal zulässige Grundfläche von 420 m² festgesetzt.

5.1.4 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge mehr als 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 Gebäudehöhen

Es werden 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Im Bereich außerhalb des Sondergebietes werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ übernommen (ebenfalls 2 Vollgeschosse als Obergrenze).

5.1.6 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Es werden Sattel-, Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° festgesetzt. Damit wird der bestehende Baukörper in seiner vorhandenen Dachstruktur ergänzt und weitergeführt.

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die Festsetzungen der Nutzungsschablone des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ für den im

Änderungsbereich befindlichen Betriebshof übernommen (Pulldach, Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45°).

5.2 Grünordnung

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

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 Sondergebietes in einer Pflanzqualität von mind. 16-18 cm Stammumfang ersetzt werden.

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind während der Bau- und Umbauphasen gemäß der DIN 18920 zu behandeln und vor Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung, Abgrabung im Wurzelbereich oder Schäden an Stamm und Krone zu schützen.

Es sollen Bäume 2.Ordnung verwendet werden, da sie mit dem knappen Raumangebot besser zu Recht kommen werden, als Bäume erster Ordnung.

Die Auswahl der Sträucher orientiert sich an heimischen und siedlungsverträglichen Arten.

Die Gehölze sollen mit mind. 4 Hochstämmen, Qualität und Artenauswahl sind festgesetzt, ergänzt werden. Vor allem die auf Friedhofseite durch die Erweiterung weg fallenden 4 Einzelgehölzen sind im Umfeld wieder zu ersetzen, ebenso die nördliche Hecke als Markierung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen.

Der gerodete Heckenabschnitt im Süden ist auch weiterhin gärtnerisch zu gestalten, es kann sich aber auf bodendeckende Arten/Stauden beschränkt werden bzw. Rasenfläche.

6 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Ordnung

Durch die Erweiterung der Werkstätten für behinderte Menschen auf dem bisher nach Bedarfsabfrage nicht benötigten Friedhofsgrundstück ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Erweiterung wird diese soziale Einrichtung innerhalb der Kreisstadt Roth langfristig gestärkt.

6.2 Auswirkung auf die Schutzgüter

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes auf den bestehenden Grünflächen des Friedhofes vergrößert sich die versiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit einer GRZ von 0,6 und Erhaltungs- und Pflanzgeboten wird versucht, die negativen Auswirkungen, Flächenversiegelung und intensive Nutzung, auf die Schutzgüter zu verringern.

Die Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich vermindern die Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb der Siedlungsfläche.

Eine Festlegung von versickerungsfähigen Belägen für die Stellplätze und Freiflächen ist auf Grund der Anforderungen und teilweise benötigten Barrierefreiheit der dort beschäftigten und betreuten Personen nicht realistisch, es sollte jedoch versucht werden, z.Bsp. die randlichen Mitarbeiterstellplätze mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

Es sollte weiterhin die Versickerung in angrenzenden privaten Grünflächen angestrebt werden, um den Wasserrückhalt innerhalb des Änderungsbereiches weitestgehend zu erhalten.

Die Hecke entlang der Nürnberger Straße bleibt erhalten, die nördliche Heckeneingrünung wird weiter nach Norden verschoben und wird nach einer Entwicklungszeit wieder zur Verfügung stehen, die festgesetzten Einzelpflanzungen sichern punktuelle Standorte.

Die Auswirkungen am Ortsrand von Roth sind für die Flora dennoch eher nachteilig.

Die formulierten Hauptziele des Grünordnungsplanes, die Gewährleistung der Durchlässigkeit und die Eingrünung des Sondergebietsstandortes, werden mit den Festsetzungen erreicht.

Landschaftsbild/ Erholung

Die Auswirkungen des Landschafts- und Ortsbildes am nördlichen Ortsrand der Stadt sind nicht unerheblich und sollten durch Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen und einem angepassten Baukörper der Aufgabe als Eingangstor der Stadt gerecht werden. Die baulichen Festsetzungen lassen hier einen relativ großen Gestaltungsrahmen zu.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Einzelbäumen und Hecken und der Forderung nach gleichwertigem Ersatz bei Ausfall, wird die Eingrünung der Sondergebietsflächen langfristig gesichert.

7 Aufstellungsvermerk

Architekturbüro Karlheinz Zigel
Wendelstein, den

.....

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

STADT ROTH, den 12.06.2019

.....

.....
Ralph Edelhäuser, Erster Bürgermeister