

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. SAN 3.1  
„Sieh-Dich-Für-Weg“ als vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

**AUSFERTIGUNG**

06.07.2021

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

## Inhaltsverzeichnis

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. SAN 3.1 .....	1	
1	Planungsvoraussetzungen .....	4
1.1	Anlass der Planung .....	4
1.2	Planungsumgriff/ Geltungsbereich .....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen .....	6
1.3.1	FNP .....	6
1.3.2	Bestehendes Baurecht .....	6
1.3.3	Regionalplan .....	8
1.3.4	LEP .....	8
1.3.5	städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) .....	8
1.3.6	Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen/ Richtlinien .....	8
2	Bestandsaufnahme .....	10
2.1	Städtebauliche Grundlagen .....	10
2.2	Bestandsanalyse Grünordnung .....	11
2.2.1	Baugrund, Grundwasser .....	11
2.2.2	Naturhaushalt, Arten und Lebensräume .....	11
2.3	Verkehrerschließung .....	11
2.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	11
2.3.2	Motorisierter Individualverkehr .....	11
2.3.3	Fuß- und Radverkehr .....	11
3	Planungsziele,- konzept .....	12
3.1	Städtebau/ Erschließung .....	12
3.2	Grünordnung .....	12
3.2.1	Privates Grün .....	12
3.2.2	Öffentliches Grün .....	12
3.2.3	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	12
4	Festsetzungen und Abwägung .....	13
4.1	Städtebauliche Ordnung .....	13
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.1.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	13
4.1.4	Höhenlage der baulichen Anlagen/ Dachaufbauten .....	13
4.1.5	Ver- und Entsorgung .....	13
4.1.6	Zu- und Ausfahrten .....	13
4.2	Grünordnung .....	13
4.2.1	Grünflächen .....	13
4.2.2	Erhaltungsgebote .....	13
5	Flächenbilanz .....	15
6	Auswirkungen .....	16
6.1	Städtebauliche Ordnung .....	16

---

Ausfertigung

6.2	Lärmemissionen .....	16
6.3	Grünordnung.....	16
6.4	Denkmalschutz .....	16
7	Aufstellungsvermerk .....	17

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Umgriff Geltungsbereich .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Roth .....	6
Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan SAN 3.1 „Sieh-Dich-Für-Weg“ in der Fassung vom 26.07.1994. ....	7
Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan.....	8
Abbildung 5: Luftbild Valentin – Passage mit Parkhaus .....	10

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	15
--------------------------------	----

# 1 Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Anlass der Planung

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SAN 3.1 „Sieh-Dich-Für-Weg“ zu schaffen ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB als Sondergebiet nach § 11 BauNVO notwendig. Zugleich gilt dieser Plan als Vorhaben- und Erschließungsplan.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB in Frage, da die Fläche im Bereich der Innenentwicklung liegt, sowie innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11.488 m<sup>2</sup>. Damit unterschreitet die zu erwartende versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den geforderten Höchstwert von 20.000 m<sup>2</sup> aus § 13a BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfüllt. Aus diesem Grund wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach BauGB § 2Absatz 4 wird verzichtet.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 1.3.6).

Im Frühjahr 2018 erwarb die Hilee GmbH, Marktplatz 7-8 in 15806 in Zossen die leerstehende Valentin-Passage. Ziel der Hilee GmbH ist es, für leerstehende Gebäudeflächen, ein neues Nutzungskonzept zu entwickeln und zusätzlich zu den bisher zulässigen Nutzungen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnnutzung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 

auch weitere Nutzungen, wie:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Flächen für freie Berufe
- Vergnügungstätten, jedoch mit Ausschluss für Wettbüros, Spielhallen/Spielotheken und den Bereich der Erotik
- 

zu ermöglichen.

Die bisherige geschossweise Gliederung der Nutzungen entfällt.

Die Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Anteil der Verkaufsflächen für Non-Food-Artikel wird hierbei auf höchstens 2 Verkaufsstellen mit je höchstens 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Food- und Non-Food-Artikel können hierbei in der gleichen Verkaufsstelle angeboten werden.“

Als Gebietscharakter wird nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Einzelhandel und Sport“ festgelegt.

## 1.2 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,15 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Nordrand der Altstadt von Roth und beinhaltet die Flurstücke Fl.Nr. 42 (Gebäude mit Verkehrsflächen), Fl.Nr. 465/2, 465, 468 (Parkhaus mit Grünflächen) und Fl. Nr. 462 (Teilfläche Sieh-Dich-Für-Weg) der Gemarkung Roth.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Hauptstraße mit Marktplatz an. Die nördliche Ausdehnung des Geltungsbereichs wird durch den Fluss Roth begrenzt.

Im Süden schließt sich der Marktplatz und die Stadtmauer mit ihrer Randbebauung an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Friedrich-Wambsganz-Straße an.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

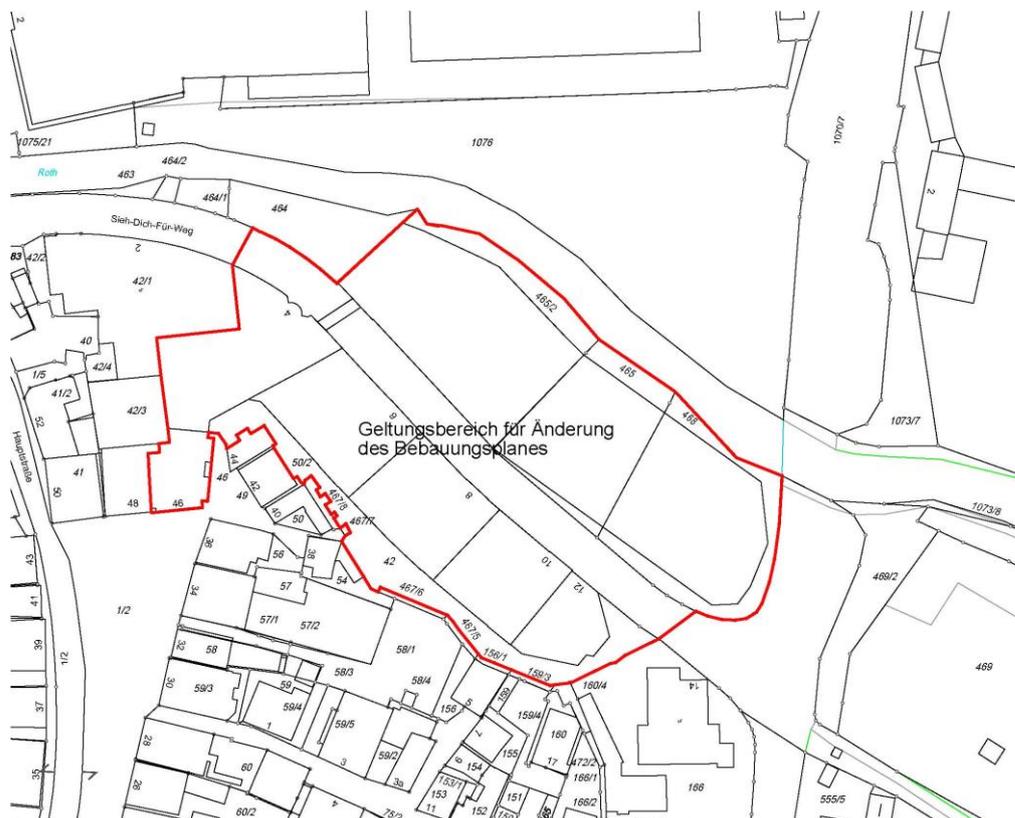


Abbildung 1: Umgriff Geltungsbereich

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

#### 1.3.1 FNP



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Roth

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Roth weist das Planungsgebiet größtenteils als Sonderbauflächen und öffentliche Parkflächen aus. Gemäß § 13a Abs. 2 (2) kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

#### 1.3.2 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. SAN3.1 „Sieh-Dich-Für-Weg“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SAN 3.1 „Sieh-Dich-Für-Weg“ beinhaltet davon die bereits benannten Teilflächen. Siehe Umgriff Geltungsbereich (Abbildung 1).

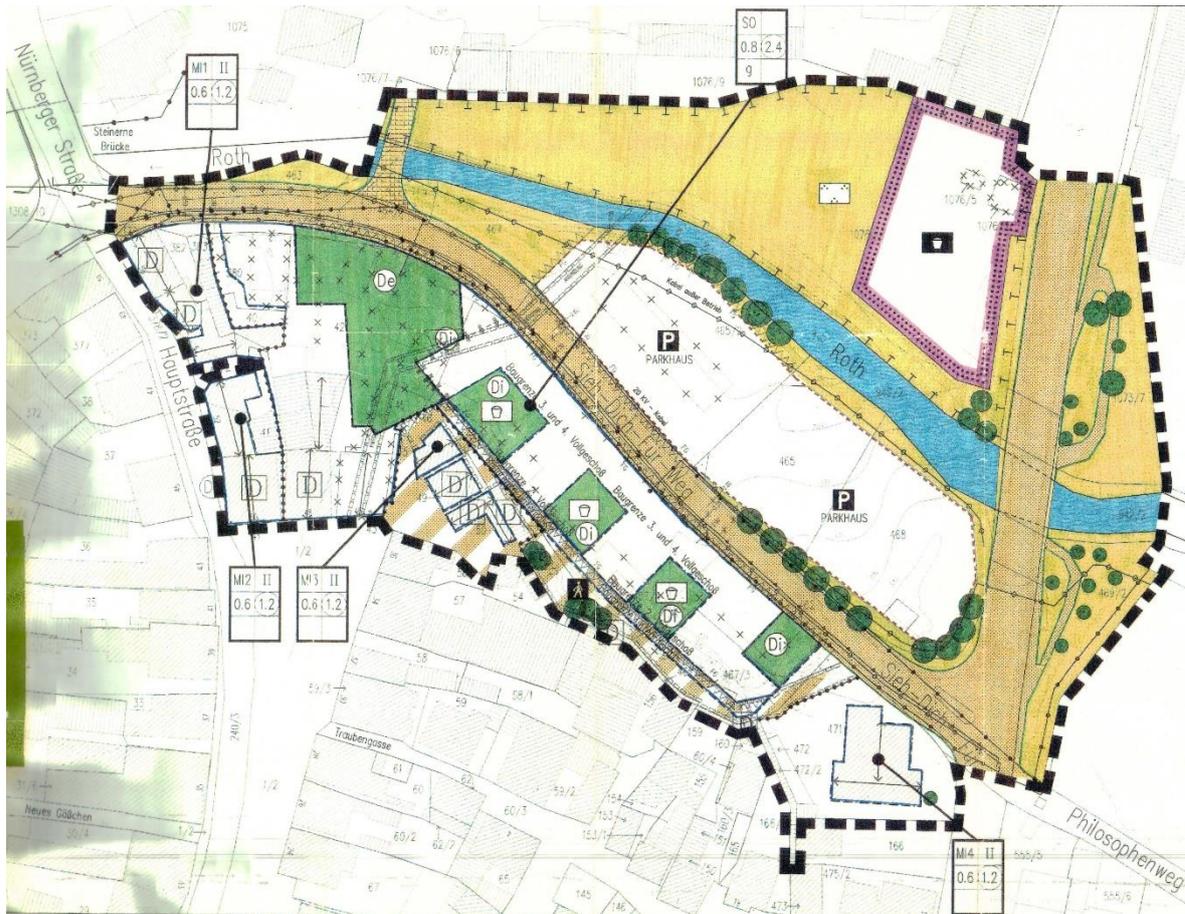


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. SAN 3.1 „Sieh-Dich-Für-Weg“ in der Fassung vom 26.07.1994.

### 1.3.3 Regionalplan

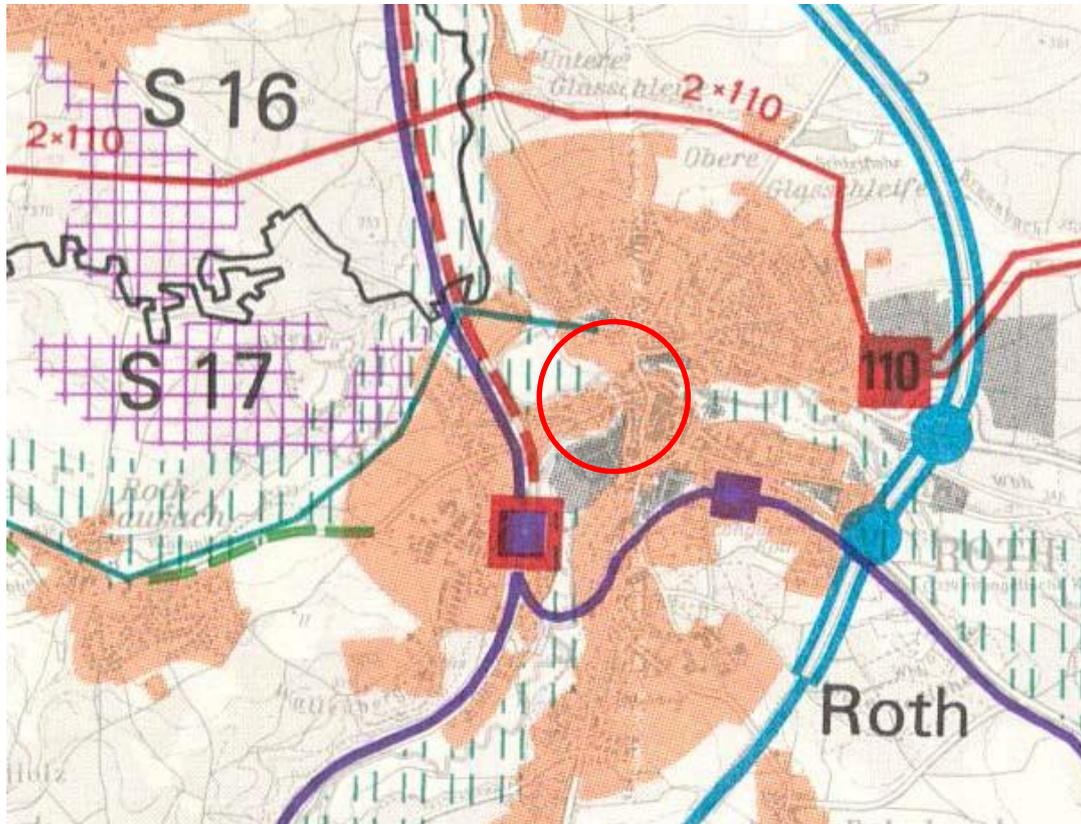


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan

Roth gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im Regionalplan ist der Planungsumgriff als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt. (Siedlung und Versorgung, Karte 3, Abschnitt 17).

### 1.3.4 LEP

Im zentralörtlichen System Bayerns ist Roth als Mittelzentrum ausgewiesen.

### 1.3.5 städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK)

Der Standort der Valentin - Passage liegt in einer integrierten Lage.

Die Einzelhandelsentwicklung in Roth soll sich auf die Innenstadt und die integrierten Lagen konzentrieren. (S. 96 SEK, Einzelhandel)

Damit entspricht die Nutzungsänderung auf dem vorgesehenen Grundstück auch den Vorgaben des SEK.

### 1.3.6 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen/ Richtlinien

Amtlich kartierte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzgebiete werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG Ost) an.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohn- und Gewerbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Altstadt der Kreisstadt Roth, südlich der St. 2237.



Abbildung 5: Luftbild Valentin – Passage mit Parkhaus

Das Planungsgebiet präsentiert sich im Bestand mit der Nutzung der Valentin-Passage sowie dem baulich getrennt liegenden Parkhaus. Zwischen den Gebäuden verläuft der Sieh-Dich-Für-Weg. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Hauptstraße mit Marktplatz an. Die nördliche Ausdehnung des Geltungsbereichs wird durch den Fluss Roth begrenzt. Im Süden schließt sich der Marktplatz und die Stadtmauer mit ihrer Randbebauung an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Friedrich-Wambsganz-Straße an.

## 2.2 Bestandsanalyse Grünordnung

### 2.2.1 Baugrund, Grundwasser

Ein zusätzlicher Eingriff gegenüber der Bestandssituation erfolgt nicht.

### 2.2.2 Naturhaushalt, Arten und Lebensräume

Ein zusätzlicher Eingriff gegenüber der Bestandssituation erfolgt nicht.

## 2.3 Verkehrserschließung

### 2.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV bereits gut erschlossen.

### 2.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Der Planungsumgriff befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Roth. Der Planungsraum ist über die Staatsstraße St 2237, 2409, 2220 bzw. die B2 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die B2 erfolgt eine Anbindung an die (möglichen) Oberzentren Nürnberg und Schwabach. Die Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz erfolgt über die in östlicher Richtung gelegene Bundesautobahn BAB 9 (Berlin-Nürnberg) und der nördlich verlaufenden BAB 6 (Nürnberg-Heilbronn).

### 2.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über den bestehenden Fuß- und Radverkehr gut angebunden.

### 3 Planungsziele,- konzept

#### 3.1 Städtebau/ Erschließung

Derzeit werden nur Teilflächen der Valentin – Passage genutzt. Im Sinne einer Nutzungserweiterung soll die Fläche an gleicher Stelle neu entwickelt werden. Da sich die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. SAN 3.1 „Sieg-Dich-Für-Weg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in das städtebauliche Umfeld des bestehenden Bebauungsplanes Nr. SAN 3.1 „Sieg-Dich-Für-Weg“ einfügen soll, sollen Festsetzungen getroffen werden, die sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientieren bzw. diese ergänzen. Die Verkehrserschließung bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten.

#### 3.2 Grünordnung

##### 3.2.1 Privates Grün

Die Grünflächen auf Privatgrund sind zu erhalten. Dies wird durch Pflanzbindungen gesichert. (pfb 3)

##### 3.2.2 Öffentliches Grün

Die Grünflächen auf öffentlichem Grund sind zu erhalten. Dies wird durch Pflanzbindungen gesichert. (pfb1, pfb2)

##### 3.2.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem Gebiet handelt es sich um Flächen, die für den Naturschutz wenig Bedeutung haben.

## 4 Festsetzungen und Abwägung

### 4.1 Städtebauliche Ordnung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Derzeit werden nur Teilflächen der Valentin – Passage genutzt. Im Sinne einer Nutzungserweiterung soll die Fläche an gleicher Stelle neu entwickelt werden.

Damit sollen gegenüber den bisherigen Nutzungen weitere Nutzungen ermöglicht werden.

Als Gebietscharakter wird nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen, Einzelhandel und Sport festgelegt. Damit sollen nun auch Anlagen für sportliche Zwecke, Flächen für freie Berufe und Vergnügungsstätten möglich sein. Ausgeschlossen davon sind jedoch Wettbüros, Spielhallen/Spielotheken und den Bereich der Erotik.

Die Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Anteil der Verkaufsflächen für Non-Food-Artikel wird hierbei auf höchstens 2 Verkaufsstellen mit je höchstens 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Food- und Non-Food-Artikel können hierbei in der gleichen Verkaufsstelle angeboten werden.“

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden Anzahl der Geschosse, Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt.

#### 4.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig. Es sind für die einzelnen Nutzungen jeweils so viel Stellplätze nachzuweisen, wie es die Stellplatzsatzung der Stadt Roth vorsieht. Parkhäuser sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig

#### 4.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen/ Dachaufbauten

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bleibt zur Bestandssituation gleich.

#### 4.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung bleibt zur Bestandssituation gleich.

#### 4.1.6 Zu- und Ausfahrten

Die Erschließung der Valentin – Passage und des Parkhauses bleiben unverändert.

### 4.2 Grünordnung

#### 4.2.1 Grünflächen

Die Bestandsituation ist zu erhalten.

#### 4.2.2 Erhaltungsgebote

Die bestehenden Grünflächen und Einzelgehölze werden über Pflanzbindung gesichert. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestände sind zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen gleicher Art, bei Hochstämmen StU 25-30 zu ersetzen.

## 5 Flächenbilanz

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

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil %</b>
Sondergebietsfläche (Gebäude)	3.864	33,7
öffentliche Grünfläche	889	7,7
Verkehrsfläche	1.657	14,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	969	8,4
Flächen für Parkhaus	4.109	35,8
<b>Gesamtumfang</b>	<b>11.488</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 6 Auswirkungen

### 6.1 Städtebauliche Ordnung

Durch eine Nutzungsänderung im Bereich der Valentin - Passage sollen derzeit ungenutzte Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Bestehende Straßen- Park- und Fußwegebeziehungen können wieder stärker genutzt werden.

### 6.2 Lärmemissionen

Es ist zu erwarten, dass vom bestehenden Parkhaus und der Nutzungsänderung im Gebäude selbst (z.B. Fitnessstudio) Emissionen ausgehen. Die Auswirkungen von Lärmimmissionen und deren Behandlung werden im Rahmen der notwendigen Bauantragsverfahren geregelt.

### 6.3 Grünordnung

#### Geologie und Boden

Durch die geplante Nutzungsänderung verändern sich die Beeinträchtigungen nicht, die Größe der Grünflächen wird ebenfalls beibehalten.

#### Wasser

Die Änderungen haben im Vergleich zur Bestandsituation keine Auswirkungen.

#### Luft/Lokalklima

Die Änderungen haben im Vergleich zur Bestandsituation keine Auswirkungen.

#### Flora/Fauna

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten werden die bestehenden Grünflächen gesichert.

#### Landschaftsbild/ Erholung

Da es sich um die baurechtliche Anpassung an die bisherige Nutzung handelt und die baulichen Anpassungen nicht von bestehenden Größen und Ausmaßen abweichen, ändern sich die bisherigen Auswirkungen nicht.

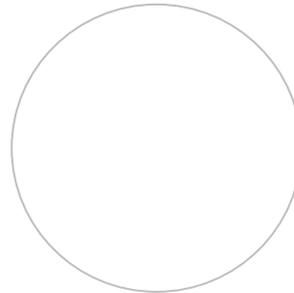
### 6.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in dem als Baudenkmal ausgewiesenen Ensemble „Altstadt Roth“ (E-5-65-143-1) als auch im Bereich der Bodendenkmäler D-5-6732-0037. Alle Eingriffe bedürfen daher der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde.

## 7 Aufstellungsvermerk

Roth, den 06.07.2021

STADT ROTH



.....  
Ralph Edelhäuser  
Erster Bürgermeister