



**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan Nr. SAN 5
„Städtlerstraße“**

Begründung

AUSFERTIGUNG

15.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvoraussetzungen	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
1.3	Standortwahl und Planungsalternativen	4
1.4	Rechtliche Grundlagen	6
1.4.1	Regionalplan	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.4.3	Bestehendes Baurecht	7
1.4.4	Schutzgebiete	7
1.4.5	Biotopkartierung / ABSP	7
1.4.6	Denkmalschutz	7
1.4.7	Naturgefahren und sonstige Gefahren	7
1.4.8	Fazit der rechtlichen Grundlagen.....	7
2	Bestandsaufnahme.....	8
2.1	Städtebauliche Grundlagen	8
2.2	Erfassen von Natur und Landschaft	8
2.3	Artenschutzrechtliche Belange	9
2.4	Benachbarte Nutzungen.....	10
2.5	Erschließung.....	10
2.5.1	Verkehr	10
2.5.2	Ver- und Entsorgung.....	11
2.5.3	Leitungstrassen ohne direkte Erschließungsfunktion	12
2.5.4	Altlasten und Boden.....	12
2.6	Vorbelastungen.....	14
3	Planungsziele und Konzept	15
3.1	Städtebau und Erschließung	15
3.2	Grünordnung.....	16
4	Festsetzungen	16
4.1	Städtebauliche Ordnung.....	16
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	17
4.1.5	Verkehrsflächen	18
4.1.6	Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	18
4.1.7	Leitungstrassen.....	19
4.1.8	Grünordnung.....	19
4.1.9	Erhaltung von Gehölzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
4.1.10	Schallschutz.....	21
4.2	Örtliche Bauvorschriften	21
4.2.1	Dachform	21
4.2.2	Einfriedungen.....	22

4.2.3	Höhenabwicklung und Stützmauern	22
4.2.4	Leitungsverlegung.....	22
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
4.3.1	Bodendenkmale	22
4.3.2	Leitungstrassen.....	23
4.3.3	Sichtfeld zur Städtlerstraße	23
4.4	Hinweise	23
4.4.1	Naturschutzfachlicher Artenschutz	23
4.4.2	Altlasten und Kampfmittel	23
4.4.3	Denkmalschutz	23
4.4.4	Leitungsverlegung.....	24
4.4.5	Hinweise aufgrund der Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, des Ingenieurbüros Heinloth GmbH	24
4.4.6	Wasser.....	25
5	Flächenbilanz.....	26
6	Auswirkungen	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Roth)	6
Abbildung 2: Parkplatz und Grünfläche an der Städtlerstraße (Quelle: eigene Fotografie)	8
Abbildung 3: ehemalige Fabrik an der Otto-Schrimppf-Straße, 2018 bereits abgerissen (Quelle: eigene Fotografie)	8

Planverzeichnis

- Planblatt vom 15.02.2022, Maßstab 1:1.000

Anlagen

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Abbruch des Fabrikgebäudes Gmkg. Roth, Flur-Nr. 714/3, Dipl.-Biol. Oliver Fehse, Nürnberg vom 31.05.2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan San 5 „Städtlerstraße“, Dipl.-Biol. Oliver Fehse, Nürnberg vom 10.05.2019
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnischer Bericht (Projektnummer: 478), Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Hilpoltstein, 24.03.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Bericht 13800.2a), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg vom 03.03.2022

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Die Regens-Wagner-Stiftung hat eine Gewerbebrache (ein leerstehendes Fabrikgelände, welches inzwischen abgebrochen wurde) an der Otto-Schrimppf-Straße erworben, um eine soziale Einrichtung für Menschen mit Behinderung zu errichten. Die Einrichtung setzt sich aus einem Wohnheim mit 24 Plätzen, einer Förderstätte sowie einer ambulanten Beratungs- und Betreuungsstätte (offene Hilfen) zusammen. Im Sinne der Inklusion soll die Einrichtung in das bestehende Stadtquartier am Rande der Altstadt integriert werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch der vorhandene und bisher ungeordnet wirkende Parkplatz an der Städtlerstraße umgeplant werden. Ein Teil der Stellplätze wird dabei in die Otto-Schrimppf-Straße verlagert.

Auf das noch im Rahmen der Vorentwurfsplanung vorgesehene zusätzliche Büro- und Geschäftsgebäude auf dem bisherigen Parkplatz wird nun verzichtet.

Die wichtige Fußwegeverbindung Altstadt – Festplatz – Stadtgarten bleibt erhalten.

Ziel der Planung ist es,

- Baurecht zu schaffen für das geplante Bauvorhaben der Regens-Wagner-Stiftung,
- mit der Erschließung von innerstädtische Flächenpotenzialen die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduzieren (Innenentwicklung vor Außenentwicklung),
- den Parkplatz an der Städtlerstraße neu zu ordnen und attraktiver zu gestalten und
- das Quartier städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand der historischen Altstadt von Roth, in der Gemarkung Roth, und umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 217/3 (Teilfläche, Gehweg Hilpoltsteiner Straße), 260/2 (Teilfläche, Städtlerstraße), 260/4 (Teilfläche, Gehweg Nord Städtlerstraße), 260/5 (Gehweg Süd Städtlerstraße), 260/8, 260/9, 260/32, 494, 500 (Teilfläche), 501, 502 (Teilfläche), 502/1, 577/2 (Teilfläche, Otto-Schrimppf-Straße), 714/3 und 714/4, jeweils der Gemarkung Roth.

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Hilpoltsteiner Straße und der Bebauung an der Hilpoltsteiner Straße 10, 12 und 14,
- im Westen durch die Bebauung der Altstadt an der Städtlerstraße,
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 506 und 714, jeweils der Gemarkung Roth (Wohnbebauung und katholische Kirche) und
- Im Süden durch die gewerbliche Bebauung an der Otto-Schrimppf-Straße.

1.3 Standortwahl und Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Ansiedlung einer Einrichtung für Menschen mit Behinderung ermöglichen. Die Initiative, die geplante Einrichtung an diesem Standort zu errichten, ging vom Träger der Einrichtung aus, der Regens-Wagner-Stiftung, einem katholischen Träger aus Dillingen an der Donau.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Schutzes von Grund und Boden sowie der Schonung von Ressourcen zu berücksichtigen. Daher wurden im Rahmen der Planerstellung verschiedene andere Szenarien geprüft.

Der erste Schritt ist die Überlegung, ob die genannte Einrichtung innerhalb eines bestehenden Gebäudes angesiedelt werden kann. Die Stadt Roth verfügt derzeit jedoch nicht über geeignete Gebäude, die zur Verfügung gestellt werden könnten.

Ein entsprechendes Gebäude benötigt eine gewisse Größe, um die Einrichtung beherbergen zu können. Wohngebäude sind hierzu meist zu klein. Gleichzeitig sind die meisten gewerblichen Gebäude trotz entsprechender Größe ungeeignet. In diesen ist keine Raumaufteilung möglich, die die Anforderungen an gesundes Wohnen erfüllt. Aus diesem Grund konnte auch das bisher an diesem Platz stehende Gebäude nicht für die neue Nutzung wiederverwendet werden.

Andere Standorte im Stadtgebiet, auf denen die Einrichtung verwirklicht werden könnte, gibt es derzeit nicht. Die meisten gewerblichen Gebäude befinden sich zumeist in Gebieten, in denen ein Wohnen höchstens nur sehr eingeschränkt zulässig ist.

Der zweite Schritt ist die Überlegung, ob die Einrichtung auf einer innerstädtischen Fläche, vorwiegend einer Brachfläche errichtet werden kann. Dies ist bei der hier überplanten Fläche der Fall.

Die sonstigen innerstädtischen Brachen – wie beispielsweise die Flächen der ehemaligen Stadtbrauerei oder ein altes Gärtnerigelände an der Nürnberger Straße – sind in den letzten Jahren bereits größtenteils für Wohnbauvorhaben überplant worden. Eine Ausweisung auf neu zu entwickelten Flächen am Ortsrand soll nicht erfolgen. Eine Ansiedlung in einem der Ortsteile sollte ebenfalls nicht erfolgen. Dem Träger ist Zentralität und Sichtbarkeit der Einrichtung im Stadtgebiet ein wichtiges Anliegen. Dies entspricht dem Leitbild der Inklusion. Der gewählte Standort erfüllt diese Anforderungen.

Auch ohne die Initiative der Regens-Wagner-Stiftung ist eine Bebauung des Geltungsbereichs aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Das Grundstück ist trotz seiner innerstädtischen Lage seit langen ungenutzt. Die alte Bebauung mit leerstehenden und baufälligen Werkhallen wirkte sich aufgrund der exponierten Lage an der das Stadtzentrum begrenzenden Ringstraße negativ auf die Umgebung und in der Folge auch auf die gesamte Rother Kernstadt aus. Durch den auch ohne Neubebauung des Gebietes unvermeidlichen Abriss der Werkhallen ist an dieser Stelle eine innerstädtische Brache entstanden, die ebenfalls negativ auf die Umgebung ausstrahlt.

Zur Beseitigung dieses innerstädtischen Missstandes gibt es zwei Möglichkeiten. Die erste Möglichkeit wäre eine gärtnerische Gestaltung als Parkfläche oder ähnliches. Hiergegen spricht jedoch, dass die Stadt Roth über diese Flächen nicht verfügen kann. Daneben ist anzumerken, dass es in der Stadt Roth bereits wesentlich größere Grünflächen mit einer weitaus größeren Aufenthaltsqualität gibt. Es ist daher fraglich, ob eine Parkanlage an dieser Stelle angenommen würde.

Die zweite Möglichkeit ist die Wiederbebauung der Fläche. Eine Neubebauung an dieser Stelle sollte die markant genug sein, um sich gegenüber der angrenzenden Bebauung der katholischen Kirche und der Firma Bayka behaupten zu können. Eine kleinteilige Bebauung würde sich an dieser Stelle nur schlecht einfügen. Zudem wäre es schwer, hierfür eine entsprechende Nutzung zu finden. Für reine Wohngebäude ist es an dieser Stelle aufgrund des Verkehrslärms zu laut. Eine erfolgreiche Nutzung durch kleinteiligen Einzelhandel an dieser Stelle scheint aufgrund des großen Leerstandes von Verkaufsflächen in der Innenstadt und der Randlage zum Stadtzentrum unwahrscheinlich.

Der vorliegende Standort ist für die Nutzung als soziale Einrichtung für Menschen mit Behinderung sehr gut geeignet. Durch die zentrale Lage ist die Einrichtung direkt an die Innenstadt angebunden. Durch das Vorhaben wird die Städlerstraße im Süden durch eine Raumkante sinnvoll abgeschlossen. Der vorher ungeordnete Raum kann somit gefasst werden. Da es sich hierbei um eine Bebauung im Innenbereich handelt, müssen keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich für eine Bebauung herangezogen werden. Verkehrs- und Infrastrukturanlagen

sind ebenfalls bereits vorhanden und müssen nicht neu verlegt werden. Der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird beachtet.

Das im Vorentwurf vorgesehene Wohn- und Geschäftsgebäude wird nun nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen soll der Parkplatz an der Städlerstraße zum größten Teil gesichert und dafür umgestaltet werden. Im Zuge des Baus der geplanten Einrichtung entfallende Stellplätze sollen zum größten Teil in die Otto-Schrimpff-Straße verlagert werden. Hierfür wird ebenfalls ein entsprechender Umbau erforderlich werden.

Ein innovativer Ansatz ist, die Stellplätze der Ecclesia-Freikirche durch die Regens-Wagner-Stiftung mitzubenutzen. Da sich die Hauptnutzungszeiten der beiden Einrichtungen nicht überschneiden, ist eine Doppelnutzung der Stellplätze möglich. Die Versiegelung von Boden für zusätzliche Stellplätze oder der kostspielige und ressourcenintensive Bau einer Tiefgarage unter dem geplanten Vorhaben der Regens-Wagner-Stiftung können somit vermieden werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

1.4.1 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) als Siedlungsfläche im Sinne von Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche dargestellt. Die südlich des Geltungsbereichs gelegene Fläche der Firma BayKa ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des Rothgrundes nördlich des Geltungsbereichs ist als regionaler Grünzug eingetragen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die zu überbauende Fläche sowie die Fläche des Parkplatzes an der Städlerstraße gemischte Bauflächen (M) dar. Die Städlerstraße, Hilpoltsteiner Straße und Otto-Schrimpff-Straße werden als Verkehrsflächen dargestellt. Ferner werden im Flächennutzungsplan die bereits vorhandenen sowie einige der bereits gerodeten Einzelbäume dargestellt.

Die Festsetzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnheim, Förderstätte und Offene Hilfen“ sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Roth)



1.4.3 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich gibt es bislang keinen Bebauungsplan. Für bauliche Vorhaben ist daher der § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) anzuwenden.

1.4.4 Schutzgebiete

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob sich im Plangebiet und der näheren Umgebung Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, Natura-2000-Gebiete oder Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern befinden. Dies ist bei allen nicht der Fall.

1.4.5 Biotopkartierung / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen.

1.4.6 Denkmalschutz

Teile des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Bodendenkmals Nr. D-5-6732-0037 mit der Bezeichnung „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des historischen Ortskerns von Roth und seiner Stadterweiterungen“.

Weitere Schutzobjekte in der direkten Umgebung sind das Baudenkmal Nr. D-5-76-143-56 mit der Beschreibung „Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit getrepptem Giebel mit Volutenschmuck, um 1800, Giebel, um 1930, und Türgewände, 1952, jeweils von Heinz Hench; Gartenpavillon, erdgeschossiger Putzbau mit Walmdach, wohl 1. Hälfte 20. Jh.; Hofmauer mit Einfahrt, verputzter Massivbau, wohl 1. Hälfte 20. Jh., an der Städtlerstraße“, das Baudenkmal Nr. D-5-76-143-59 mit der Beschreibung „Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Halbwalmdach, Zwerchhaus, polygonalem Eckerker und Hausfigur, in barockisierenden Formen, von Georg Hochreuther, 1915“ und das Baudenkmal Nr. D-5-76-143-96 mit der Beschreibung „Kath. Pfarrkirche St. Maria, Chor mit Chorwand, polygonaler Nordwand und Turm mit Spitzhelm und angesetztem Treppenturm, sämtlich Sandsteinquadern, neugotisch, von Bauassessor Görtz, 1897/98, jetzt in einen modernen Kirchenbau von 1963/64 integriert; mit Ausstattung.“

1.4.7 Naturgefahren und sonstige Gefahren

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der von einer besonderen Gefährdung betroffen ist.

Geprüft wurde, ob sich das Plangebiet innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs befindet. Dies ist nicht der Fall.

Geprüft wurde ferner, ob sich das Gebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes gemäß Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates (Seveso-III-Richtlinie) befindet. Informationen die auf ein Vorhandensein eines solchen Betriebes schließen lassen, liegen nicht vor.

1.4.8 Fazit der rechtlichen Grundlagen

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt maximal ca. 1.300 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura-2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sind nicht gegeben. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) sind ebenfalls nicht gegeben. Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Gebiet ist nahezu eben und steigt von Südwesten nach Osten hin um über einen Meter an.

Der östliche Bereich war mit einem auffälligen Fabrikgebäude bestanden. Hier ist der Abriss der bestehenden Bebauung bereits erfolgt. Entlang der Städtlerstraße befinden sich ein Parkplatz mit etwa 40 Stellplätzen und eine öffentliche Grünfläche.

Abbildung 2: Parkplatz und Grünfläche an der Städtlerstraße (Quelle: eigene Fotografie)



Abbildung 3: ehemalige Fabrik an der Otto-Schrimppf-Straße, 2018 bereits abgerissen (Quelle: eigene Fotografie)



2.2 Erfassen von Natur und Landschaft

Das entlang des Altstadtringes befindliche Untersuchungsgebiet liegt an einem stark befahrenen Kreuzungsbereich. Der vorhandene öffentliche Parkplatz kann fußläufig in Richtung Festplatz gequert werden.

Das Plangebiet teilt sich in drei Bereiche. Direkt an der Kreuzung Hilpoltsteiner Straße/Städlerstraße wurde eine öffentliche Grünfläche mit Wechselblüher, Aufenthaltsbereich und 4 Hainbuchen angelegt. Der Bereich Parkplatz wird zur Städtlerstraße hin durch einen relativ breiten Grünstreifen mit 4 prägenden Linden und an der Otto-Schrimpff-Straße mit 2 Robinien eingefasst. Der asphaltierte Parkplatz selbst weist keine Durchgrünung auf. Zwischen ehemaligem Fabrikgebäude und Parkplatz hatte sich noch eine Gartenfläche erhalten, die mit mehreren alten Obstgehölzen bestanden war und eine durchgewachsene Hecke als Eingrünung zum Parkplatz aufwies. Diese Fläche ist durch den schon erfolgten Abriss des Fabrikgebäudes teilgerodet worden. Die Obstwiese westlich des Fabrikgebäudes wies aufgrund ihrer Altersstruktur und fehlenden Nutzung Biotopqualitäten auf.

- **Naturhaushalt**

Der Bebauungsplan befindet sich vollständig im urbanen Raum, direkt an die Altstadt angrenzend. Der Bereich wurde über die Jahre immer wieder bebaut und umgebaut, natürlich anstehender Boden ist daher nur noch bedingt vorhanden. Der für Bebauung vorgesehene Bereich liegt im Coburger Sandstein, die im Norden etablierte Grünfläche noch innerhalb der Terrassensande des Mündungsbereiches von Roth und Rednitz. Der Untergrund ist daher eher sandig, durchlässig mit hoher Versickerungsleistung und geringen Filtereigenschaften anzunehmen. Oberflächengewässer sind keine vorhanden, das Grundwasser ist vermutlich nicht sehr hoch anstehend. Der überplante Bereich gehört zu den dicht bebauten Stadtgebieten im Übergang zu freiräumigerer Bebauung. Die beiden Kreuzungsbereiche und die bestehende Bebauung incl. Parkplatz stellen für das Stadtklima einen sehr problematischen Bereich dar, der sich sehr schnell aufheizt und die Wärme nur sehr langsam wieder abgibt. Lediglich die vorhandenen Gehölze stellen mit weiteren kleineren Baumpflanzungen an der Kreuzung Hilpoltsteiner Straße/Mühlgasse die klimatischen Ausgleichspunkte da. Die schon weitestgehend gerodete Streuobstwiese war ebenfalls als klimatische Ausgleichsfläche zu werten.

Die heimische Fauna ist vor allem durch Vögel der Siedlungsräume geprägt, weiterhin stellte das alte, nun abgerissene Fabrikgebäude Lebensraum für Fledermäuse dar. Der Jagdbereich erstreckt sich eher Richtung alte Turnhalle und weiter zum Stadtwald.

Für das Stadtbild ist der verkehrstechnisch stark frequentierte Untersuchungsraum von hoher Bedeutung, als Durchgangsverkehr, ruhender Verkehr und fußläufige Verbindung zwischen Altstadt und Festplatz/Stadtgarten/katholische Kirche und Beginn der Innenstadt. Die Aufenthaltsqualität der Grünflächen ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und der starken Wärmeentwicklung in den Sommermonaten eher gering, Erholungsqualitäten sind keine vorhanden. Das Stadtbild wird von einer Mischnutzung geprägt und vom Parkplatz optisch aufgebrochen. Das im Oktober 2018 abgerissenen Fabrikgebäude wertete das Ortsbild in diesem Bereich stark ab.

2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung fanden im Bereich des alten Fabrikgebäudes und der Streuobstwiese statt. Weiterhin wurden für die im Umkreis stehenden alten Gebäude das Potential mit bewertet. Die markanten Gehölze sind im städtischen Freiraum zwar von großer Bedeutung für die Fauna, Quartiersstandorte konnten auf Grund der intensiven Pflege der Großgehölze jedoch nicht festgestellt werden.

Bei Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe stand das alte Fabrikgebäude noch im Anschluss an die katholische Kirche. Der schon sehr lange Leerstand des Gebäudes und damit einhergehende baulich desolate Zustand bot Fledermäusen ein ideales Quartier, in Verbindung mit weiteren leerstehenden alten Gebäuden in der Umgebung und der großen Gehölze Richtung Festplatz und Stadtwald als Nahrungshabitat.

Das Fabrikgebäude sollte nach Erwerb des jetzigen Eigentümers schnellstmöglich abgebrochen werden, da von dem einsturzgefährdeten Gebäude an der Otto-Schrimpff-Straße eine Gefährdung ausging. Um artenschutzrechtliche Tatbestände auszuschließen, wurde im Herbst 2017 zur Feststellung der Fledermauspopulation im Fabrikgebäude eine Vorabuntersuchung durch den Biologen Oliver Fehse durchgeführt und eine eigenständige saP für das

Gebäude durchgeführt (saP vom 31.05.2018, Biologe Oliver Fehse, Nürnberg, „Abbruch des Fabrikgebäudes Gemarkung Roth, Fl.Nr. 714/3“).

Auf Grunde der festgestellten Populationsdichte v.a. der Zwergfledermaus und deren ganzjährige Nutzung als Quartier war ein Abbruch nur im Oktober möglich, was dann im Oktober 2018 durchgeführt wurde.

Weiteren Untersuchungen zur saP für den Bebauungsplan fanden im Sommerhalbjahr 2018 statt.

Die saP zum Abbruch des Fabrikgebäudes kam zu dem Ergebnis, dass bei Abbruch der Halle im Vorgriff 13 Fledermauskästen und 5 Vogelnisthilfen im Nahbereich angebracht werden müssen. Die saP zum Bebauungsplan schließt sich dem an. Die Anbringung im unmittelbarem Umfeld der alten Fabrikhalle erfolgte im Frühjahr 2018 (siehe Anhang „Nachweis Standorte der Fledermauskästen“ vom 12.09.2018).

Der Abriss des Fabrikgebäudes hat eine sandige Brache hinterlassen, die einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen darstellt. Ein Auftreten dieser Art kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Fläche steht erst seit relativ kurzer Zeit zur Verfügung, liegt zu isoliert und befindet sich zu weit entfernt von bekannten Zauneidechsenarealen. Die Fläche wurde auch während der letzten zwei Jahre als Baustellenzufahrt genutzt, so dass auch von einer intensiven Störung auszugehen ist.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtrandlage. Westlich des Plangebietes befindet sich die Rother Kernstadt mit den Läden für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Zudem befinden sich dort Gastronomiebetriebe, Finanzdienstleister sowie die Rother Stadtverwaltung. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Östlich des Plangebietes befindet sich die katholische Kirche mit Pfarramt und Jugendheim. Südlich befindet sich schließlich mit der BayKa der letzte große Fertigungsbetrieb der Rother Innenstadt.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

- **Motorisierter Individualverkehr**

Der Geltungsbereich ist durch die westlich verlaufende Städtlerstraße und die Otto-Schrimppf-Straße im Süden erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden. Über die Hilpoltsteiner Straße erfolgt der 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.

Es existiert die Überlegung, die Otto-Schrimppf-Straße nach dem Bau des Vorhabens der Regens-Wagner-Stiftung umzugestalten.

- **Ruhender Verkehr**

Der vorhandene Parkplatz hat etwa 40 Stellplätze, von denen 16 Stellplätze an Anwohner fest vergeben sind. Zählungen haben ergeben, dass der Parkplatz regelmäßig gut genutzt wird. Der Parkplatz hat eine funktionale Bedeutung für die Innenstadt, für die katholische Kirche, für den Festplatz und für die Kinderbetreuungseinrichtung an der Städtlerstraße.

In Zusammenhang mit dem Bau des Vorhabens der Regens-Wagner-Stiftung ist geplant, den Parkplatz an der Städtlerstraße neu zu gestalten. Da durch den Bau des Vorhabens Stellplätze auf der Parkplatzfläche entfallen werden, sollen entlang der Otto-Schrimppf-Straße acht zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Die an verschiedene Bürger fest vergebenen Stellplätze werden wieder gesichert.

Für das geplante Vorhaben sind neue Stellplätze anzulegen. Alternativ ist geplant, die Stellplätze der Ecclesia-Freikirche mitzunutzen. Hierzu laufen bereits entsprechende Verhandlungen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

An der Städtlerstraße, direkt an die geplante Neubebauung angrenzend, befindet sich die gleichnamige Bushaltestelle. Von hier aus können Busse der Linien 681 (Roth Am Espan – Kiliansdorf), 682 (Rothaurach – Roth Gewerbegebiet Gildestr.) und 684 (Wallesau – Roth Peter-Henlein-Straße) erreicht werden.

Ferner befindet sich südöstlich in einer Entfernung vom 350 m der Bahnhaltepunkt Lohgarten-Roth, von welchem Verbindungen nach Hilpoltstein sowie zum Bahnhof Roth bestehen. Von dort wiederum bestehen Verbindungen nach Nürnberg, München und Augsburg.

- **Radverkehr**

Spezielle Radwege und sonstige Radverkehrsanlagen sind im Gebiet noch nicht vorhanden. Die Stadt Roth erarbeitet jedoch derzeit eine Gesamtkonzeption für ein zukunftsfähiges Radverkehrsnetz. Inwieweit in diesem Bereich Änderungen vorgenommen werden können, wird sich im Rahmen des Projekts herausstellen.

- **Fußverkehr**

Das Plangebiet und vor allem der Parkplatz an der Städtlerstraße liegen an der Wegeverbindung zwischen dem Stadtkern und dem Festplatzgelände. Es ist geplant, die Fußwegeverbindung in die Neugestaltung des Parkplatzes zu integrieren.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

- **Wasser, Strom und Gas**

Der Betreiber der Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sind die Stadtwerke Roth. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas, erfolgt durch Anschluss an vorhandene Leitungen. Diese sind in der Städtlerstraße und in der Otto-Schrimppf-Straße bereits verlegt. Eine den Geltungsbereich querende Stromtrasse der Stadtwerke Roth samt 1,00 m breitem beidseitigem Schutzstreifen wurde in die Planunterlagen aufgenommen. Die Stadtwerke Roth weisen darauf hin, dass der genaue Anschlusspunkt für die Hausanschlussleitungen mit ihnen abzustimmen ist. Desweiteren wird auf die unter Punkt 4.4.4 genannten Hinweise zur Leitungsverlegung verweisen. Diese dienen dem Schutz der Leitungen, beispielsweise in Zusammenhang mit Wurzelwachstum.

- **Löschwasser**

Die Stadtwerke Roth weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass in diesen Bereich von der Hilpoltsteiner Straße und Städtlerstraße eine Löschwassermenge von 96m³/h - für 2 Std. gewährleistet werden kann. Diese Menge ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

- **Telekommunikation**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Über diese kann das Gebiet erschlossen werden.

- **Abwasser**

Der Betreiber der Abwasseranlage ist die Stadt Roth. Das Schmutzwasser wie auch das Regenwasser wird an die bestehende Mischkanalisation in der Städtlerstraße und der Otto-Schrimppf-Straße angeschlossen, in der Kläranlage der Stadt Roth gereinigt und in die Rednitz als Vorflut eingeleitet. Der Bau eines Trennsystems für dieses relativ kleine Plangebiet wäre nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu bewerkstelligen. Eine Versickerung ist aufgrund der geplanten hohen Versiegelung und dem Vorhandensein von schwach wasserdurchlässigen Böden in Verbindung mit der Entstehung von Schichtenwasser (vgl. Punkt 2.4.2) nicht unproblematisch. Zur Entlastung der Kanalisation ist das Wasser jedoch gedrosselt einzuleiten.

- **Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Firma Hofmann. Die Straßen im Geltungsbereich sind so dimensioniert, dass die Abfallsammelfahrzeuge dort fahren und die Abfallsammelgefäße dort aufgestellt werden können. Zusätzliche Einrichtungen wie Aufstellplätze sind nicht erforderlich.

2.5.3 Leitungstrassen ohne direkte Erschließungsfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen weitere Versorgungstrassen, die nicht zur Erschließung des Gebietes herangezogen werden können, da sie eine übergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen. Diese sind dennoch im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

- **20 kV-Trasse der N-Ergie Netz GmbH**

Innerhalb der Otto-Schrimppf-Straße verläuft eine 20 kV-Trasse der N-Ergie-Netz GmbH. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass zum Schutz der Leitungstrasse zwischen einer Bebauung und der Kabeltrasse ein Abstand von 1,00 m einzuhalten ist. Zudem ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- **Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik überquert. Der Betreiber weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass, um den Betrieb dieser Verbindung nicht zu unterbrechen, im Bereich der Richtfunktrasse eine Bebauungshöhe von max. 45,00 m über dem Boden nicht zu überschreiten ist. Die Gebäude liegen mit den geplanten 11,50 m über dem Erdgeschossfußboden deutlich darunter. Die Richtfunktrasse sam 25,00 m breitem Schutzstreifen wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

2.5.4 Altlasten und Boden

Im Rahmen der Planung wurde durch den Vorhabenträger die Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnischer Bericht (Projektnummer 478) der Ingenieurbüro Heinloth GmbH aus Hilpoltstein vom 24.03.2020 eingeholt.

Wie im Gutachten angegeben, wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung insgesamt 6 Rammkernbohrungen (Kleinbohrungen) sowie 4 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH), durchgeführt.

- **Untergrundverhältnisse**

Hierzu äußert sich das Gutachten wie folgt:

„Die Baugrundsituation stellt sich anhand der Aufschlussergebnisse wie folgt dar:

Unterhalb der Oberbodenauflage (Homogenbereich O) folgen beim Großteil der Bohrungen zunächst quartäre Sande (Homogenbereich B1) mit unterschiedlichen Anteilen an kiesigen und teils organischen Beimengungen. [Es] kann den oberflächennahen Sanden eine lockere bis mitteldichte Lagerungsdichte zugeordnet werden. Unterhalb der quartären Deckschichten wurden bei allen Bohrungen bis zur Endteufe die Verwitterungsprodukte von Sandsteinen, die je nach Zerlegungsgrad als Fein- bis Grobsande mit unterschiedlichen Anteilen an bindigen und teils feinkiesigen Beimengungen vorliegen, erbohrt. Die Keupersande sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Mit der Tiefe werden die Sande von teils sandigen und teils humosen Ton- und/oder Schluffhorizonten unterbrochen (Homogenbereich B2). Die Ton- und Schluffhorizonte sind teilweise nicht horizontbeständig und keilen seitlich aus. Im Feldversuch [...] weisen die bindigen Böden zunächst eine steife bis halbfeste und tiefer eine halbfeste bis feste Konsistenz auf.

Zwischen 2,1 und 3,8 m unter Gelände mussten die Bohrungen aufgrund des hohen Bohrwiderstandes abgebrochen werden. In dieser Tiefe stehen mürbe Sandsteine (Homogenbereich X1) oder feste Tone und Tonsteine (Homogenbereich X2) an.

Im weiteren Verlauf muss mit mürben bis mittelharten Sandsteinen sowie Ton- und Tonmergelsteinen gerechnet werden. Die Kornbindung, Verwitterung, Härte und damit die Gesteinsfestigkeiten können vertikal und in der Fläche stark wechseln.“

- **Grundwasserverhältnisse**

Grund- und/oder Schichtwasser wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens bei den Untersuchungen nicht erkundet.

- **Wasserdurchlässigkeit der Böden**

Gemäß Gutachten kann den schwach bindigen Sanden (SU/ST) ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert in der Größenordnung von $k = 2,0-6,7 \times 10^{-4}$ m/s zugeordnet werden. Die schwach bindigen Böden sind nach DIN 18130 als durchlässig einzustufen.

Ferner gibt das Gutachten an, dass „in den teils bindigen Sanden [...] erfahrungsgemäß Wasserdurchlässigkeiten in einer Größenordnung von $k = 1 \times 10^{-4}$ bis 1×10^{-6} m/s (abhängig vom Feinanteil) zu erwarten [ist].

Die zwischengeschalteten Tonhorizonte und die tiefer anstehenden Sandsteine weisen erfahrungsgemäß Wasserdurchlässigkeiten in der Größenordnung von $k \ll 1 \times 10^{-6}$ m/s auf und sind nach DIN 18130 als schwach bis sehr schwach durchlässig zu klassifizieren. [...]

Zu beachten ist: Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (k-Wert) ist von verschiedenen Parametern, wie z.B. Korngröße, Kornverteilung, Korngefüge und Lagerungsdichte abhängig und kann daher stark variieren.

Aufgrund der bereichsweise vorhandenen gering wasserdurchlässigen Böden ist nach starken Regenereignissen generell von Schichtenwasserbildung auszugehen. Die Ergiebigkeit des Schichtwassers ist stark witterungsabhängig.“

- **Geologie**

Zur Geologie gibt das Gutachten an, dass sich das Plangebiet „im Bereich des Coburger Sandsteines des Mittleren Keupers [befindet], der überwiegend aus fein- bis mittelkörnigen Sandsteinen und lokal aus Ton-, Schluff- und Tonmergelsteinbänken besteht. Oberflächennah verwittern die Festgesteine zu tonigen Sanden, Schluffen und Tonen.

Lokal sind nach Norden zunehmend quartäre Sand- oder Schotterüberdeckungen der Nieder- oder Hauptterrasse vorhanden, die aus wechselnd steinig Sanden und Kiesen bestehen.“

- **Erdbebenzone**

Das Gutachten gibt ferner an, dass „der Untersuchungsraum nach DIN EN 1998-1/NA2011-01 (ehemals DIN 4149:2005-04) [...] zu keiner Erdbebenzone“ gehört.

- **Chemische Analytik des Bodens**

Zu der orientierenden abfalltechnischen Bewertung der Aushubböden äußert sich das vorliegende Gutachten folgendermaßen:

„Bei den Bohrarbeiten wurden aus den anstehenden Bodenschichten Bodenproben entnommen und zu jeweils einer Mischproben vereint. [...] Beide Mischproben wurden nach der LAGA-Deklarationsliste M 20, den Vorgaben des Eckpunktepapiers (EPP) sowie der Deponieverordnung (DepV) im Feststoff und Eluat untersucht.

Bei den untersuchten Mischproben wurden geringe Schadstoffbelastungen festgestellt [...].

Zusätzlich wurde bei der Mischprobe 478 MP2 eine Eluatuntersuchung für monolithische und körnige Böden mit pH-Wert und Leitfähigkeitsmessung nach DIN EN 12457-1 und DIN EN 12457-2 ausgeführt (Übereinstimmungsuntersuchung). [...] [Es] wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.“

- **Tragfähigkeit des Bodens**

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde auch die Tragfähigkeit des Bodens untersucht. Die Beurteilung erfolgte unter Zugrundelegung des geplanten Vorhabens.

Es werden folgende Aussagen getroffen: „Der unterkellerte Gebäudeteil soll auf einer Fundamentplatte ($d \geq 25$ cm), die nicht unterkellerten Gebäudeteile auf Streifenfundamenten gründen. Laut den vorgelegten Planunterlagen befindet sich die OK RFB Kellergeschoss bei Baukote -3,40 m (336,875 mNN). Nach dem Ergebnis der Aufschlussbohrungen kommt die Gründungssohle der Fundamentplatte teilweise in den Lockerböden (Homogenbereich B1 / B2) und teilweise bereits in den Festgesteinen (Homogenbereich X1 / X2) zu liegen. Die Streifenfundamente in den nicht unterkellerten Gebäudeteilen gründen unter Berücksichtigung einer frostsicheren Einbindetiefe in den mindestens mitteldicht gelagerten Sanden (Homogenbereich B1) bzw. in den steifen bis halbfesten Tonen (Homogenbereich B2).

Die Böden weisen für eine Flachgründung im Sinne der DIN EN 1997-1 (EC 7) eine ausreichende bis gute Tragfähigkeit auf. Zur Erzielung einer annähernd einheitlichen Bettung ist beim Kellergeschoss im Bereich der Schluffe/Tone der Einbau eines Gründungspolsters auf kornabgestuften Mineralgemischen notwendig.“

- **Kampfmittel**

Gemäß dem vorliegenden Gutachten erfolgte vor Beginn der Bohrarbeiten aufgrund möglicher nicht entdeckter Kampfmittel des 2. Weltkrieges eine geophysikalische Freimessung der Bohransatzpunkte durch einen Kampfmittelsondierer der Süddeutschen Kampfmittelräumung.

Hinweise auf Kampfstoffe und Ähnliches liegen auch nach der Untersuchung nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden.

- **Auswirkungen auf die Planung**

Die Ergebnisse des Gutachtens führen nicht dazu, dass die geplante Errichtung des Vorhabens der Regens-Wagner-Stiftung an dieser Stelle unmöglich oder unverhältnismäßig aufwändig wäre. Dennoch werden als Folge der oben aufgeführten Ergebnisse im Rahmen des Gutachtens Hinweise zum Bau sowie zum Schutz des Bodens und des Trinkwassers gegeben, die in die Planung übernommen werden (siehe Punkt 4.4.6).

2.6 Vorbelastungen

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, (Bericht 13800.2a) vom 03.03.2022.

Dieses Gutachten untersucht die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbege-räuschimmissionen und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird zugrunde gelegt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnheim, Förderstätte und Offene Hilfen“ handelt. Da für sonstige Sondergebiete (SO) aufgrund der Vielzahl möglicher Nutzungen und Nutzungskombinationen keine Orientierungs- bzw. Grenzwerte vorliegen, sind es geboten, hilfsweise auf die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für die Gebiete nach BauNVO zurückzugreifen, die den Nutzungen innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes (SO) am ähnlichsten sind.

Da die vorliegend geplante Bebauung sowohl eine Wohnnutzung in Form des Wohnheims als auch eher gewerbliche und soziale Nutzungen in Form der Förderstätte und der offenen Hilfen enthält, sowie unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen wie auch der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, wurden für das geplante sonstige Sondergebiet (SO) im Bereich des Schallschutzes die Werte eines Mischgebietes (MI) angesetzt.

- **Verkehrslärm**

Da es gemäß den Ergebnissen des Gutachtens aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Städtlerstraße und der Hilpoltsteiner Straße an der Nord- und Westseite zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt, sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Möglichkeit, den Konflikt dadurch zu lösen, indem das Vorhaben an einem anderen Standort errichtet wird, kann nicht ergriffen werden. Es ist das ausdrückliche Ziel der Regens-Wagner-Stiftung im Stadtzentrum von Roth präsent zu sein. Ferner ist es das Ziel der Stadt Roth, die städtebauliche Lücke zwischen Städtlerstraße und katholischer Kirche dem exponierten Standort entsprechend adäquat zu schließen.

Ein weiteres Abrücken von den Lärmquellen als Konfliktlösung scheidet aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabengrundstücks ebenfalls aus.

Maßnahmen an der Quelle, also der Städtlerstraße und der Hilpoltsteiner Straße, als nächste Stufe der möglichen Konfliktbewältigung scheiden ebenfalls aus. Neben einer verkehrstechnisch nicht realisierbaren Sperrung dieser Straßen für den motorisierten Verkehr gibt es noch die innerhalb des Gutachtens genannte Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung der Städtlerstraße entlang des geplanten Vorhabens auf 30 km/h. Diese Lösung ist in der Praxis nicht praktikabel und kann sich, vor allem in der Anfangszeit und ohne erkennbare bauliche Veränderungen an der Fahrbahn zu einem Schwerpunkt für Auffahrunfälle entwickeln.

Die darauffolgende Stufe sind Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, also zwischen der Straße und dem Gebäude. Hierbei sind bauliche Anlagen wie Wälle oder Lärmschutzwände gemeint. Ein Lärmschutzwall an dieser Stelle scheidet schon wegen des enormen Platzverbrauchs aus. Aber auch eine Lärmschutzwand ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Sie würde den Bereich um die katholische Kirche optisch von der Innenstadt abtrennen. Sie müsste zudem, um effektiv zu sein, auch noch entlang der Nordseite des Geltungsberichts und der Otto-Schrimppf-Straße weitergeführt werden.

In Ermangelung gangbarer Alternativen sind Maßnahmen im Plangebiet und an den Gebäuden zu ergreifen. Das Schallgutachten weist auf den Innenhof als gut schallabgeschirmten Bereich hin. Dorthin sollten nach Möglichkeit vorrangig die Wohnbereiche orientiert werden. Für die in Richtung Norden und Westen orientierten Fassaden schlägt das Gutachten bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 vor. Zudem wird für die Schlafräume der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung empfohlen. Dies soll einen ausreichenden Luftwechsel ermöglichen, ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden auch die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Bereiche untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Situation durch die Planung nicht verändert oder die Werte sich erhöhen.

- **Gewerbelärm**

Gemäß den Aussagen des Gutachtens werden im gesamten Plangebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der TA-Lärm sowohl während der Tag- als auch der Nachtzeit eingehalten. Daher sind aufgrund des Gewerbelärms keine Maßnahmen erforderlich.

3 Planungsziele und Konzept

3.1 Städtebau und Erschließung

Nördlich der Otto-Schrimppf-Straße, östlich der Städtlerstraße, südlich der Hilpoltsteiner Straße sowie westlich der katholischen Kirche befand sich das Betriebsgelände der Fa. J.G. Hirschmann, sowie eine größere städtische Parkplatzfläche und eine Grünfläche.

Das innerstädtische Grundstück liegt derzeit brach und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierbei sollen bestehende städtebauliche Missstände behoben werden. Aufgrund der zentralen Lage sind verschiedene gemischte Nutzungen denkbar. Die Regens-Wagner-Stiftung plant, auf den genannten Fläche eine Einrichtung für Menschen mit Behinderung zu errichten. Die Einrichtung setzt sich aus einem Wohnheim mit 24 Plätzen, einer Förderstätte sowie einer ambulanten Beratungs- und Betreuungsstätte (offene Hilfen) zusammen. Im Sinne der Inklusion soll die Einrichtung in das bestehende Stadtquartier am Rande der Altstadt integriert werden. Neben dem vormaligen Betriebsgrundstück soll ein Teil des Parkplatzes an der Städtlerstraße in die Planungen miteinbezogen werden. Dies macht es erforderlich, dass der Parkplatz sowie die nördlich daran angrenzende Grünfläche ebenfalls umgestaltet werden. Das noch im Vorentwurf auf dem Parkplatz geplante Geschäftsgebäude ist nun nicht mehr vorgesehen. Ebenfalls wird die bisher geplante Tiefgarage nicht errichtet werden. Dafür sollen auf dem bestehenden Parkplatz möglichst viele Stellplätze erhalten bleiben. Weitere öffentliche Stellplätze sind entlang der Otto-Schrimppf-Straße vorgesehen.

3.2 Grünordnung

Ziel des Bebauungsplans ist eine innerstädtische Verdichtung und Umnutzung. Ziel der Grünordnung ist es, so viel wie möglich an Grünstrukturen zu erhalten und zu integrieren. Die Planung der Gebäude soll so erfolgen, dass die vorhandenen stadtbildprägenden Gehölze auf öffentlicher Grünfläche erhalten bleiben bzw. so gestaltet werden, dass eine Neupflanzung erfolgen kann. Weiterhin soll die Aufenthaltsqualität an den Verkehrsflächen gestärkt werden und das innerstädtische Kleinklima positiv beeinflusst werden. Das Konzept sieht eine starke Durchgrünung der Freiflächen vor.

4 Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Wohnheim für Menschen mit Hörschädigung (24 Plätze), einer Förderstätte für Menschen mit Hörschädigung (30 Plätze) sowie einer Dienststelle für die Offenen Hilfen. Dabei sind das Wohnheim und die Förderstätte eng miteinander verzahnt, bilden jedoch strukturell zwei separate Einheiten. Dies stellt sich so dar, dass der nördliche Teil des geplanten Gebäudes vor allem dem Wohnen, der südliche Teil vor allem der Förderstätte dient.

Die Räume für die offenen Hilfen ergänzen die Anlage, sind aber funktionell von Wohnheim und Förderstätte abzugrenzen.

Es wird entsprechend der geplanten Bebauung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnheim, Förderstätte und Offene Hilfen“ festgesetzt. Zulässig sind Wohnheime und Förderstätten für Menschen mit Behinderungen mit allen für die Betreuung, Unterbringung und Versorgung der Bewohner notwendigen Einrichtungen, Anforderungen und Qualitäten. Die Festsetzung wurde bewusst so gewählt, dass einerseits der Zweck des Sondergebietes und die zulässigen Nutzungen hinreichend genau beschrieben sind, dass aber andererseits auch eine gewisse Flexibilität besteht. Somit soll gewährleistet werden, dass innerhalb des geplanten Vorhabens flexibel auf die sich sicher auch im Wandel der Zeit ändernden Anforderungen eingegangen werden kann, ohne, dass dies dem Bebauungsplan zuwiderläuft. Weiterhin sind Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen und zugehörige Nebenanlagen zulässig. Bei diesen Nutzungen handelt es sich vor allem um Räume und Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, wie Räume für die Leitung der Einrichtung, Räume für das Bereitschafts- und Pflegepersonal und Räume für die Zubereitung von Speisen.

Ferner sind Einrichtungen für soziale Zwecke, insbesondere für sogenannte „Offene Hilfen“ zulässig. Hierbei handelt es sich um eine von den vorgenannten Nutzungen unabhängige Einrichtung, die dazu dient, Menschen mit Behinderungen oder chronischen Krankheiten sowie deren Angehörige zu unterstützen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der geplanten Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in Verbindung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf eine Höhe von 340,29 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer Höhe von 1,00 m bis 1,30 m über dem bestehenden Parkplatzniveau. Die maximale Gebäudehöhe im Sinne der Gebäudeoberkante als das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern, die Oberkante Attika, bei Satteldächern die Firsthöhe) wird auf 11,50 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses begrenzt. Untergeordnete Bauteile, wie Lichtkuppeln und Ähnliches, sowie Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante um bis zu 2,00 m überschreiten. Bis auf Geländer und ähnliche untergeordnete Bauteile sind die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen, sodass sie den optischen Gesamteindruck des geplanten Gebäudes nicht beeinträchtigen. Diese Festsetzungen erlauben einerseits den Bau einer markanten Bebauung an dieser städtebaulich wichtigen Stelle, gleichzeitig verhindert die Höhenbegrenzung, dass das dahinterliegenden Ensemble der katholischen Kirche verdeckt wird.

Der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf einen Wert von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der Lage zwischen der dicht bebauten Innenstadt, den Gewerbeflächen der benachbarten Fabrik und der sich in Richtung Westen auflockernden Wohnbebauung passt sich die geplante Bebauung somit in die Umgebung ein.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass das geplante Gebäude der Regens-Wagner-Stiftung errichtet werden kann. Berücksichtigt sind dabei die Lage des Gebäudes an einer städtebaulich markanten Stelle aber auch der vorhandene Parkplatz an der Städtlerstraße, der neben seiner Stellplatzfunktion auch als Vorplatz der geplanten Bebauung dienen soll. Die westlichen Baugrenzen befinden sich dabei direkt an der neuen Grundstücksgrenze des Parkplatzes an der Städtlerstraße. Die südlichen Baugrenzen liegen an direkt an der Grundstücksgrenze zur Otto-Schrimpff-Straße. Die östliche Baugrenze ist um 3,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Die nördliche Grundstücksgrenze befindet sich in einem Abstand von etwa 0,50 m zur nördlich angrenzenden Grünfläche. Auf die bisherige Festsetzung einer Baulinie wurde zugunsten der größeren Flexibilität, die eine Baugrenze erlaubt, verzichtet.

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge des geplanten Gebäudes liegt dabei zwischen 40,00 m und 50,00 m und somit unter der Grenze zur geschlossenen Bauweise (g).

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei den geplanten Nebenanlagen handelt es sich vor allem um eine Einhausung für Müllgefäße, Gartenmöbel, Fahrräder und Ähnliches. Ferner sind für die Versorgung des geplanten Gebäudes zwei Stellplätze an der Westseite des geplanten Vorhabens vorzusehen.

Die bisher als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze sowie zur Aufnahme der durch das geplante Vorhaben generierten zusätzlichen Stellplätze vorgesehene Tiefgarage soll nun nicht mehr verwirklicht werden.

Offene und geschlossene Garagen sind aus gestalterischen Gründen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

4.1.5 Verkehrsflächen

Die Städlerstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der am 01.01.2020 erfolgten Umstufung wurde die Städlerstraße von einer Staatsstraße zu einer Gemeindestraße umgewidmet.

Der vorhandene Parkplatz hat über 40 Stellplätze, von denen 16 Stellplätze an Anwohner und Unternehmen fest vergeben sind. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nun der Parkplatz so umgestaltet, dass 34 Stellplätze erhalten werden sollen.

Da auf der Platzfläche nicht alle Stellplätze erhalten werden können, werden weitere 8 Stellplätze entlang der Otto-Schrimppf-Straße erstellt.

4.1.6 Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnischer Bericht (Projektnummer: 478) des Ingenieurbüros Heinloth GmbH, Hilpoltstein, vom 24.03.2020 wurde festgestellt, dass „aufgrund der bereichsweise vorhandenen gering wasserdurchlässigen Böden [...] nach starken Regenereignissen generell von Schichtenwasserbildung auszugehen“ ist. Die macht es erforderlich, dass bei Planung und Bau des Gebäudes Maßnahmen ergriffen werden, die den Einfluss des Schichtenwassers und somit eine Beschädigung des Gebäudes verhindern.

Folgender Hinweis des Gutachtens wurde hierzu in die Planung als Festsetzung aufgenommen:

„Die erdberührten Bauteile des Kellergeschosses sind nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W2-E (drückendes Wasser) zuzuordnen und entsprechend abzudichten. Die EG-Bodenplatten sind nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W1-E (Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser) zuzuordnen und entsprechend abzudichten.“

Ferner wird auf die folgenden Hinweise des Gutachtens verwiesen:

„Die Abdichtung hat gemäß den Angaben der DIN 18533-1 zu erfolgen. Alternativ können die erdberührten Bauteile als wasserundurchlässiges Betonbauwerk („Weiße Wanne“) nach DAfStb-Richtlinie (WU-Richtlinie) ausgeführt werden. Das Bauwerk ist der Beanspruchungsklasse 1 zuzuordnen.

Alle Bauwerksöffnungen (Lichtschächte, Wanddurchdringungen, Bewegungsfugen etc.) sind druckwasserdicht auszuführen und – wenn möglich – oberhalb des Bemessungswasserstandes anzuordnen.

Geländeeinschnitte am Gebäude, Lichtschächte, Lichtgräben oder bewitterte Kelleraußentreppe sind rückstausicher planmäßig dauerhaft zu entwässern. Alternativ kann das Eindringen von Niederschlags- und Oberflächenwasser durch Abdeckungen oder Überdachungen ausgeschlossen werden.

Das Bauwerk sollte so angeordnet und das umgebende Gelände so profiliert werden, dass die Wassereinwirkung der erdberührten Bauteile und des Wandsockels so gering wie möglich ist. Der Sockelbereich sowie Bauwerksöffnungen sind entsprechend den Angaben der DIN 18533-1 abzudichten. Oberflächenwasser ist z.B. durch das Anlegen von Rinnen, Mulden oder Gegengefälleflächen vom Gebäude planmäßig abzuleiten.

Sofern der Baugrund oder das Bodenaustauschmaterial unterhalb der EG-Bodenplatten einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k > 1 \times 10^{-4}$ m/s aufweist, kann bei wenig durchlässigen Böden nach DIN 18533-1 ($k \leq 1 \times 10^{-4}$ m/s) auf Drainagemaßnahmen nach DIN 4095 verzichtet werden.

Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4095, DIN 18195, DIN 18533 sowie die DAfStb-Richtlinie sind zu beachten.“

Da diese Vorgaben jedoch sehr detailliert sind und den Bauherrn bei seiner Planung stark einschränken würden, wurden diese Vorgaben nicht als Festsetzungen übernommen. Es bleibt dem Bauherrn hingegen freigestellt, andere Möglichkeiten zu entwickeln, um den Einfluss des Schichtenwassers auf das geplante Gebäude zu verringern.

4.1.7 Leitungstrassen

Auf der Südseite der Otto-Schrimpff-Straße verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie-Netz GmbH. Diese wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Der genannte Bereich befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche der Otto-Schrimpff-Straße. Eine Bebauung ist in diesem Bereich somit sowieso nicht zulässig.

Weiterhin verläuft eine Stromleitung der Stadtwerke Roth über die im Norden des Plangebietes gelegene öffentliche Grünfläche. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Jedoch ist auch hier eine Bebauung nicht möglich.

4.1.8 Grünordnung

Der Grünordnungsplan gibt öffentliche Grünflächen, Einzelbaumpflanzung mit und ohne Standortbindung und Erhaltungsgebote vor. Weiterhin sind die unbebauten Freiflächen, auch innerhalb der Baufenster, gärtnerisch anzulegen.

Für Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sollen zur Förderungen der Durchgrünung und Lebensraum für die heimische Fauna heimische Gehölze und Bienennährgehölzen verwendet werden. Auswahl der zu verwendenden Straucharten bei Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und Mindestpflanzqualitäten der zu verwendenden Gehölze:

Str 2xv, 60-100

- *Amelanchier laevis* – Felsenbirne
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* – Haselstrauch
- *Ligustrum vulgare* – Liguster
- *Malus sylvestris* – Wildapfel
- *Rosa gallica* – Essigrose

Es werden für die nicht öffentlichen Flächen keine Grünflächen festgesetzt, jedoch soll durch Festsetzen von Baumstandorten und Vorgabe von weiterer Baumpflanzungen ohne Standortbindung eine Durchgrünung zwischen den großen bestehenden und geplanten Gebäuden gewährleistet werden.

Die Erhaltung der bestehenden Linden an der Städlerstraße ist aufgrund der geänderten Stellplatzsituation nicht vollständig möglich, die Robinien können erhalten bleiben. Die Neuplanung der Parkplatzfläche sieht die Neupflanzung von 9 Laubhochstämmen vor. Es werden Baumarten erster und zweiter Ordnung festgesetzt, um auf Pflanzscheibengrößen und Raumbedarf Rücksicht nehmen zu können.

Die relativ konkrete Gebäudeplanung mit vielfältigen technischen Dachaufbauten sieht keine Dachbegrünung vor. Für die Begrünung von Nebengebäuden oder geänderten Gebäudeplanungen wird eine Mindestanforderung für den Aufbau und Bepflanzung einer Dachbegrünung vorgegeben. Die Substratschicht weist mindestens eine Stärke von 10 cm auf, um zum einen eine genügende Begrünung mit einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft zu etablieren und zum anderen die klimaregulierende, abflussverzögernde und CO₂-Emissionen reduzierende

Wirkung zu erhalten. Bei der Auswahl der Mischung ist auf einen hohen Anteil an heimischen Kräutern und Gräsern zu achten, um auch hier Lebensraum für Tiere innerhalb der Stadt zu bieten und die Vielfalt der Arten in Siedlungsgebieten zu erhöhen.

- **Erhaltungsgebot**

Im Norden und Südwesten sind die beiden öffentlichen Grünflächen mit den dort stehenden Gehölzen nur teilweise zu erhalten. Es werden damit markante, große Bäume, die nicht nur große Bedeutung für das Stadtklima haben, sondern auch vertikale Strukturen vorgeben, nur zum Teil erhalten. Die südlich stehende Akazie ist als Straßenbaum optisch weniger gestaltend, stellt aber aufgrund ihrer Stammbildung, der verzweigten Wuchsform und der Rindenbeschaffenheit als Struktur einen sehr wertvollen Lebensraum dar. Der Baum wird regelmäßig durch eine Baumpflegefirma fachgerecht gepflegt. Weiterhin sind die 4 Hainbuchen im Norden als zu erhaltend festgesetzt.

4.1.9 Erhaltung von Gehölzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- **Pflanzgebote A und B auf öffentlichen und privaten Flächen**

Für das Gebiet sind Einzelbaumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Freiflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind notwendig, um das Gebäude einzugrünen, den Übergang zum Freiraum zu gestalten und kleine Klimainseln im Gebäudekomplex zu sichern. Um für den geplanten Gebäudekomplex eine Flexibilität in der Planung zu erhalten, ist der Großteil der zu pflanzenden Gehölze ohne Standortbindung. Lediglich ein Baum wird mit Standortbindung festgesetzt. Aber auch hier sind geringfügige Abweichungen des Pflanzstandortes möglich und um sich der Nutzung und Gestaltung der Anlage anpassen zu können. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, den Verlust der alten Obstgehölze langfristig auszugleichen.

Der Nachweis über die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt über einen Freiflächengestaltungsplan.

Pflanzungen von Einzelgehölzen mit Standortbindung sind weiterhin auf den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Verkleinerung und Umgestaltung der Parkplatzfläche müssen 3 der 4 Linden und die Ulme im Süden gefällt werden. Dem stehen jedoch 11 Neupflanzungen gegenüber.

Die Pflanzenauswahl für die beiden Pflanzgebote richtet sich nicht ausschließlich nach heimischen standortgerechten Arten, auch wenn dies für die Fauna von großer Bedeutung ist. Um langfristig innerhalb des urbanen Raumes langlebige und raumbildende Gehölze zu etablieren, werden Baumarten aus dem aktuellen Merkblatt für Stadtgrün der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) verwendet. Die ausgewählten Gehölze haben in Bezug auf das vorherrschende Kleinklima und weiteren Standortbedingungen, wie Wasserverfügbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Verkehrssituation und Windverhältnisse, die besten Voraussetzungen für eine gute Entwicklung. Im öffentlichen Raum sollte jedoch, um die Nutzbarkeit für Insekten herauszustellen, der überwiegende Teil der verwendeten Baumarten heimisch sein.

Zu verwendende Baumarten:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche
- *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ – Silberlinde
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche

- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Ulmus 'Rebona' – Rebona-Ulme

4.1.10 Schallschutz

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, (Bericht 13800.2a).

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der Städtlerstraße und der Hilpoltsteiner Straße kommt es im Plangebiet zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Dieses macht es erforderlich, dass entsprechende Abwehrmaßnahmen ergriffen werden. Nachdem im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung Maßnahmen an der Quelle (Geschwindigkeitsbeschränkung der Städtlerstraße auf maximal 30 km/h) sowie auf dem Ausbreitungsweg (Bau einer Lärmschutzeinrichtung entlang der Städtlerstraße) genannt wurden, sich aber am vorliegenden Standort als nicht praktikabel erwiesen, werden Maßnahmen im Plangebiet und an den Gebäuden vorgesehen. Da nicht alle Wohnbereiche auf den gut schallabgeschirmten Innenbereich des geplanten Gebäudes hin orientiert werden können, sind für die schall exponierten Fassaden an der West- und Nordseite des geplanten Vorhabens Festsetzungen dahingehend zu treffen, dass im Innenbereich der Wohnräume bei geschlossenem Fenster die zulässigen Werte eingehalten werden können.

Es wird festgesetzt, dass „für alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden [...] bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen [sind]. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für alle Schlafräume ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.“ Somit kann beispielsweise in der Nacht eine ausreichende Lüftung erfolgen ohne, dass die Fenster geöffnet werden müssen.

Klarstellend wird ergänzt, dass sich die „Festsetzungen zum baulichen Schallschutz [...] auf die Errichtung baulicher Anlagen [beziehen]. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht Nr. 13800.2a der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.“

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Dachform

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Solitärgebäude an einer städtebaulich markanten Stelle handelt, wird zu dessen gestalterischer Hervorhebung gegenüber der umgebenden Bebauung als auch als Abgrenzung zur dahinterstehenden katholischen Kirche als Dachform ein flachgeneigtes Satteldach oder ein Flachdach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 0° und 15° festgesetzt.

Eine Dachbegrünung wird nicht festgesetzt, sollte jedoch auf Nebengebäuden bzw. bei geänderten Gebäudeplanung vorgesehen werden. Dafür werden in der Satzung Mindeststandards im Rahmen der Grünordnung festgesetzt. Bei Anlage einer Dachbegrünung sind die Mindestanforderungen aus der Grünordnung einzuhalten.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich begrüßt, auf Grund der Nähe zur katholischen Kirche jedoch aus gestalterischen Gründen nicht festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie) schließen eine Dachbegrünung nicht aus. Diese sollten miteinander kombiniert werden, da beide Anlage einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima leisten.

4.2.2 Einfriedungen

Die Einfriedung erfolgt maximal mit einem 1,50 m hohen blickdurchlässigen Stabgitter- oder Holzzaun. Damit wird eine Abschottung und massive Einfriedung des an 2 Seiten an öffentlichen Raum grenzenden Gebäudekomplexes vermieden und eine optische Durchlässigkeit für das Stadtbild erreicht. Bauliche Einfriedungen dürfen nicht mit Sockel oder Rabatten hergestellt werden und sollen auch einen Abstand zum Oberboden aufweisen. Damit wird eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Die Abgrenzung der Flächen können auch mit Hecken erfolgen, die höher als 1,50 m wachsen können. Die Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen, um für Kleintiere und Insekten im urbanen Raum kleinflächigen Lebensraum und Trittsteine zu bilden. Für Hecken zur Eingrünung stehen folgende Arten zur Auswahl:

- Amelanchier laevis – Felsenbirne
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Haselstrauch
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Malus sylvestris – Wildapfel
- Rosa gallica – Essigrose

Zu katholischen Kirche sowie zum katholischen Pfarramt hin befinden sich bereits Einfriedungen in Form einer Natursteinmauer. Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass hier zusätzlich zu den bereits genannten Einfriedungen auch weiterhin Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände zulässig sind.

4.2.3 Höhenabwicklung und Stützmauern

Der Höhenunterschied des geplanten Gebäudes zum Parkplatz an der Städtlerstraße soll städtebaulich ansprechend gestaltet werden, sodass sich das neue Gebäude möglichst harmonisch in die bestehende Struktur einfügt. Daher wird festgesetzt, dass der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Parkplatz entweder als Böschung oder in versetzten Stufen anzulegen ist. Die Höhe der Stufen darf maximal 0,50 m betragen. Sollten Stufen errichtet werden, so ist die Empfehlung diese so anzulegen, dass diese auch z.B. als Sitzstufen genutzt werden können.

4.2.4 Leitungsverlegung

Sämtliche Leitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

4.3.1 Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-5-6732-0037. Hierbei handelt es sich laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege um „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des historischen Ortskerns von Roth und seiner Stadterweiterungen.“ Dieses Bodendenkmal umfasst die komplette Innenstadt samt ehemaligen Vorstädten. Das Landratsamt führt in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hierzu aus: „Bei dem eingezeichneten Bodendenkmal handelt es sich um die sog. neue Vorstadt. Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich war jedoch bis ins 19. Jahrhundert lediglich als Gartengrundstück genutzt. Aus diesem Grund und auch wegen der Bebauung durch Fabrikgebäude sind hier keine (intakten) Bodendenkmäler mehr zu erwarten.“

ten.“ Da Bodenfunde jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechender allgemeiner Hinweis unter Punkt 4.4.3 der Begründung in die Planung aufgenommen.

4.3.2 Leitungstrassen

Die 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz wurde in die Planung aufgenommen. Weiterhin wurde eine Leitungstrasse für Strom der Stadtwerke Roth in die Planung aufgenommen. Die Trassen werden unter Punkt 4.1.7 (Leitungstrassen) behandelt.

Zudem ist die das Plangebiet querende Richtfunktrasse der Deutschen Telekom Technik samt beidseitigem 25,00 m breitem Schutzstreifen in die Planung nachrichtlich übernommen worden. Im Bereich dieses Korridors gilt eine maximale Bauhöhe von 40,00 m. Die im Bebauungsplan möglichen etwa 13,00 m sowie zusätzlicher 2,00 m für untergeordnete Bauteile liegen weit unter den genannten 40,00 m, sodass nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunktrasse auszugehen ist. Zudem befindet sich der Korridor außerhalb des Baufensters.

4.3.3 Sichtfeld zur Städtlerstraße

An der Einmündung der Otto-Schrimppf-Straße in die Städtlerstraße ist ein zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Sichtfeld freizuhalten.

Im Rahmen seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Staatliche Bauamt Nürnberg auf folgende Regelung bestanden: „Die Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.“ Diese Regelung wird übernommen, obwohl es sich bei der Städtlerstraße seit der Umwidmung vom 01.01.2020 nicht mehr um eine Staatsstraße handelt. Da sich die Flächen innerhalb des konstruierten Sichtdreieckes jedoch gänzlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, werden keine baulichen Beschränkungen erforderlich.

4.4 Hinweise

4.4.1 Naturschutzfachlicher Artenschutz

Die in der saP vom 10.05.2019¹ festgelegten und schon umgesetzten Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das abgebrochenen Fabrikgebäude. Die alten Obstgehölze und die Linden an der Städtlerstraße wiesen keine Quartiere auf. Um artenschutzrechtliche Tatbestände auszuschließen, wird im Rahmen des Bebauungsplans nur die Forderung übernommen, dass Rodungen und die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der vom 1. März bis einschließlich 30. September dauernden Brut- und Jungenaufzuchtzeit erfolgen dürfen (§39 BNatSchG).

4.4.2 Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der Durchführung der Baugrunderkundung des Ingenieurbüro Heinloth GmbH wurden Altlasten im Geltungsbereich in geringer Menge nachgewiesen. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen dieser Untersuchung auf Kampfmittel untersucht. Hierbei haben sich keine Anzeichen auf Kampfmittel ergeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich dennoch Kampfmittel bzw. weitere Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Daher ist, sollten sich dennoch darüber hinaus Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel ergeben, in diesem Fall umgehend das Landratsamt zu verständigen.

4.4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-5-6732-0037 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des historischen Ortskerns von Roth und seiner Stadterweiterungen). Wie unter Punkt 4.3.1 aufgeführt, ist nicht

¹ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dipl.-Biol. Oliver Fehse, Nürnberg vom 10.05.2019,

mehr mit (intakten) Bodendenkmälern zu rechnen. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Alle an der Bauausführung Beteiligten sind darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern auf deren Bestand oder auf deren Erscheinungsbild auswirken können, sind bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

4.4.4 Leitungsverlegung

Vonseiten der Infrastrukturbetreiber sind die folgenden Hinweise in Zusammenhang mit bestehenden oder neu geplanten Leitungen zu beachten. Diese dienen dem Schutz der Leitungen vor möglichen Beschädigungen.

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ‚Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen‘ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.“

Ferner weisen die Stadtwerke darauf hin, dass der genaue Anschlusspunkt für die Hausanschlüsse mit diesen abzustimmen ist.

4.4.5 Hinweise aufgrund der Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, des Ingenieurbüros Heinloth GmbH

Das Ingenieurbüro Heinloth GmbH wurde mit der Durchführung einer Baugrunderkundung und der Erstellung eines Geotechnischen Berichtes beauftragt (siehe Punkt 2.4.2). Dieses ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Im Rahmen dieses Berichtes werden umfangreiche Hinweise für die spätere Bauausführung gegeben. Es wird empfohlen, dieses Gutachten im Rahmen der Planung und Bauausführung des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen.

Bezüglich des Wiedereinbaus und der Entsorgung von Bodenaushub wurden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Wiedereinbau von anfallendem Bodenaushub**
 - Die bei Aushub anfallenden Böden sind je nach geotechnischer Aufgabenstellung für eine Wiederverwendung nur eingeschränkt geeignet. Organische, breiige und weiche Böden können grundsätzlich nicht wieder eingebaut werden.
 - Die schwach bindigen Sande (Homogenbereich B1) sind zum Wiedereinbau geeignet. Stark bindige Sande sollten durch gut verdichtbares Fremdmaterial (Sand-Kiesgemische, Gesteinskörnungen) ersetzt werden. Die Tone (Homogenbereich B2 / X2) und der Sandstein (Homogenbereich X1) können unter Berücksichtigung der beim Lösen erzielten Stückigkeit ggf. unter nicht befestigten Flächen mit geringen Verdichtungsanforderungen mit natürlichem Wassergehalt wieder eingebaut werden. Unter befestigten Flächen ist gut verdichtbares Fremdmaterial (Sand-Kiesgemische, Gesteinskörnungen) zu verwenden.
 - Die Aushubmieten sind mit einer Baufolie vor Witterungseinflüssen zu schützen.
 - Bei Verdichtungs- und Rammarbeiten sind die Geräte und Arbeitsweisen so zu wählen, dass durch auftretende Erschütterungen keine benachbarten Gebäude gefährdet werden. Weiterhin ist bei dynamischen Verdichtungsarbeiten darauf zu achten, dass diese nicht zu einem Kapillarwasseranstieg mit der Folge einer Bodenaufweichung führen.
 - Der Bodeneinbau hat lagenweise (max. 30 cm) zu erfolgen und ist auf $D_{pr} \geq 100\%$ zu verdichten. Die einzelnen Einbaulagen sind mit geeigneten Verdichtungsgeräten mit mehreren Übergängen zu verdichten. Die ausreichende Verdichtung ist durch Kontrolluntersuchungen (z.B. Sondierungen, Plattendruckversuche etc.) nachzuweisen.
- **Entsorgung von Bodenaushub**
 - Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden geringe Schadstoffauffälligkeiten festgestellt. Für die Entsorgung/Wiederverwertung sind Haufwerke anzulegen und entsprechend der geplanten Entsorgung/Wiederverwertung zu analysieren (z.B. nach LAGA, EPP, DepV). Für die Analytik sind mindestens 5 Werktage einzuplanen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem Material mit unauffälligem natürlich anstehenden Boden ist zu vermeiden.

4.4.6 Wasser

Zum Schutz des Grundwassers wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 0,27 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,33 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha
Geltungsbereich	ca. 0,67 ha

6 Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Einmündung (gefasst durch Baukörper) erreicht, zudem wird der Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Stadtgarten durch aktive Nutzungen und Gestaltung des öffentlichen Raums belebt und innerstädtisches Grün gestärkt und weiterentwickelt. Die Umgestaltung der Parkplatzfläche mit Neuordnung der Stellplatzflächen und Durchgrünung der Fläche ist für das Stadtbild ebenfalls als positiv zu sehen.

Roth, den 03.08.2022
STADT ROTH

(Siegel)

Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister