



4. Änderung des Bebauungsplanes
Roth Nr. E 6
„Grimmstraße“

Begründung

AUSFERTIGUNG

03.08.2017

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis

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

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Mit Schreiben vom 25.07.2016 wurde ein Antrag eines Eigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Neben der beantragten Fläche sind noch weitere Teilbereiche als Mischgebiet ausgewiesen. Durch aufgegebene gewerbliche Nutzungen vollzog sich eine Wandlung der Flächen zum Wohngebiet hin. Ein Bedarf an mischgebietsverträglicher gewerblicher Nutzung ist nicht gegeben und auch für die Zukunft nicht erkennbar. Die Planung trägt zu einem der tatsächlichen Entwicklung Rechnung, zum anderen soll für die Bebauung der verbleibenden freien Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Um auch platzsparende Bauformen zu ermöglichen sollen auch Hausgruppen in begrenzter Länge möglich sein. Im Rahmen des Verfahrens sollen noch weitere gestalterische Festsetzungen (Dachneigung, Kniestock, Geschossigkeit) im Zuge der Umwandlung von gemischter Nutzung in Wohnnutzung angepasst werden.

Im Rahmen der Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 08.11.2016 wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 12.10.2016 gebilligt sowie dessen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auszulegen. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 06.12.2016 bis 16.01.2017 statt.

1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Eckersmühlen, im Südosten der Stadt Roth.

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

Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen wurde, dass im südöstlichen Teilbereich ein Immissionskonflikt zu erwarten ist, wurde der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung nur den nordwestlichen Teil des Plangebietes umfasst. Der südöstliche Teil soll im Rahmen einer 5. Änderung fertiggestellt werden: Hierzu ist ein Schallgutachten erforderlich.

Die nordwestliche Teilfläche wird begrenzt durch die Grimmstraße, Neue Siedlung und anschließender Wohnbebauung im Südosten. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Roth Nr. E 6 „Grimmstraße“.

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich der 4. Änderung



1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Regionalplan

Roth gehört zur Region Nürnberg und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im Regionalplan ist Roth als Mittelzentrum dargestellt. Der Planungsumgriff wird in Karte 2 (Siedlung und Versorgung), Abschnitt 20 als Siedlungsfläche dargestellt.

1.3.2 FNP

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

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth



1.3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da durch die Änderung von Teilbereichen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem beträgt die überplante Grundfläche weniger als 20.000 m². Somit bestehen keine Hinderungsgründe für ein Verfahren nach § 13a BauGB.

1.3.4 Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 6 „Grimmstraße“. Dieser besteht aus den Maßgaben des rechtskräftigen Urplanes vom 28.01.1974 und den Maßgaben

der 2. Änderung vom 25.10.1977 sowie der 3. Änderung vom 18.07.1977. Die 1. Änderung gelangte nicht zur Rechtskraft.

Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

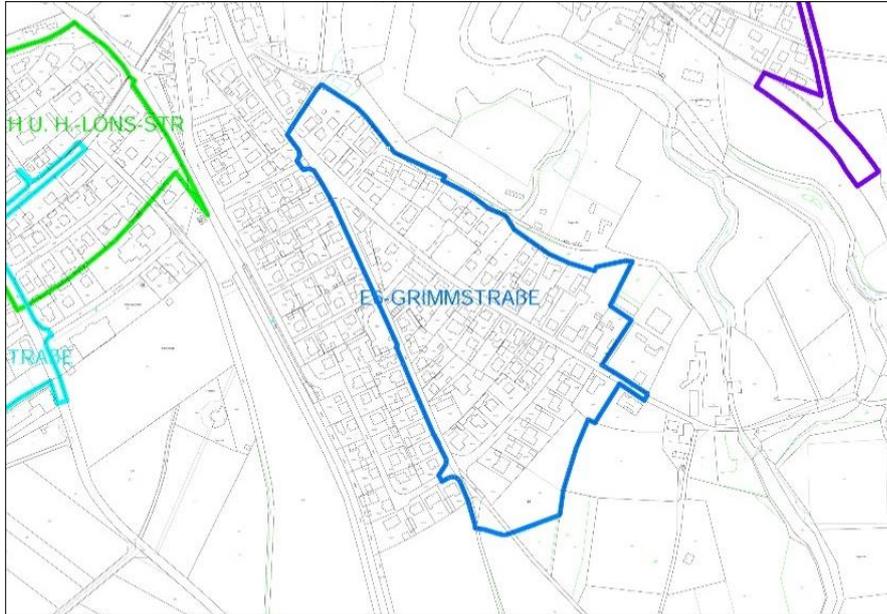
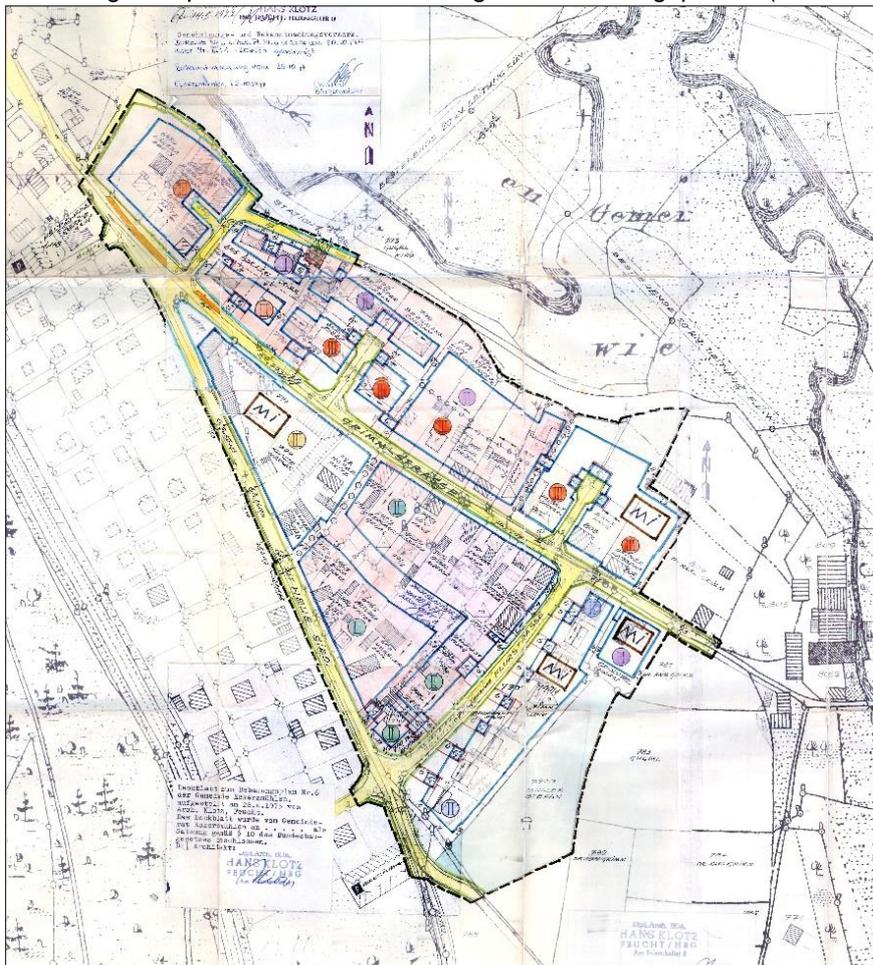


Abbildung 4: Urplan mit 2. + 3. Änderung des Bebauungsplanes (im Planblatt eingeklebt)



2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 „Grimmstraße“ liegt im Ortsteil Eckersmühlen, im Südosten der Stadt Roth.

Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung



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

2.2 Verkehrserschließung

2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

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

2.2.2 Motorisierter Individualverkehr

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

2.2.3 Lärm

Am Ende der Grimmstraße befindet sich der Gewerbetrieb, Fa. Karl Grimm GmbH & Co.KG. Dessen Lärmemissionen bedürfen einer gesonderten Betrachtung. Daher erfolgte auch die Teilung des Änderungsverfahrens. Für den vorliegenden nordwestlichen Teilgeltungsbereich sind keine Auswirkungen durch die Firma Fa. Karl Grimm GmbH & Co.KG zu erwarten. Die ehemals im nordwestlichen Teilgeltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen existieren nach Kenntnisstand Stadt Roth nicht mehr. Für das bestehende Lagergebäude (Grimmstraße 18) der Firma Grimm wurde im Jahre 1992 ein Antrag auf Nutzungsänderung in ein Wohngebäude gestellt. Für die weiter nördlich gelegenen gewerblichen Flächen der Fa. Stellwag (Grimmstraße 14 und 14 a) wurden in den Jahren 1990 und 1991 Umnutzungen zu Wohnzwecken beantragt.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

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

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Grimmstraße“ soll in den bisherigen Teilbereichen mit festgesetzten Mischgebieten (MI) der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen bezüglich des Gebietscharakters soll insgesamt eine durchgängige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Geschoße im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden an die bestehende Bebauung angepasst um in Verbindung mit der möglichen Gebäudelänge eine umgebungsverträgliche Kubatur zu generieren.

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

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

4 Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von max. 3 Vollgeschossen in der Ausbildung von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoß als Vollgeschoss soll eine Bebauung analog der in diesem Bereich vorhandenen größeren Baukörper (Mehrfamilienhäuser) zulassen. Die bisher mögliche Ausführung mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss ist überdimensioniert und auch für die dort geplante Reihenhausbebauung, als auch die bestehende Bebauung, nicht mehr erforderlich. Für die weiteren Teilbereiche bleiben die Festsetzungen hinsichtlich der Geschosse unverändert. Für die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen werden die bisher gültigen Höchstwerte aus der der BauNVO 1962 übernommen.

4.1.3 Gestaltung der baulichen Anlage

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

Für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen werden Flachdächer oder Pultdächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt.

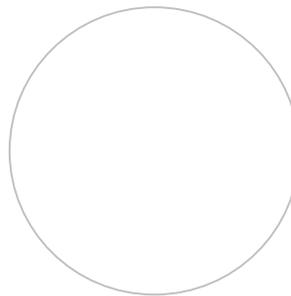
Die Standorte für Nebengebäude und Garagen sind analog der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

4.1.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung zur Fa. Karl Grimm GmbH & Co.KG kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen des Betriebes für eine Wohnbebauung zu erwarten sind. Auch sind keine Einschränkungen des Betriebes durch die Umwidmung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Zum einen ist der Betrieb dafür zu weit entfernt, zum anderen läuft der Zulieferverkehr auch jetzt schon vorbei an als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen. Der evtl. von den Auswirkungen dieses Betriebs betroffene südöstliche Teilgeltungsbereich soll im Rahmen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 separat geändert werden.

5 Aufstellungsvermerk

Roth, den 05.09.2017
STADT ROTH



Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister