

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 23.02.2021

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum
Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan
der Stadt Nittenau

„Generationsübergreifendes Wohnen am Ödischbach“

Inhalt

BEGRÜNDUNG	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Altlasten	6
3.7 Brandschutz	7
3.8 Gestaltung	7
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung	8
3.10 Schallschutz.....	8
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	9

Anlagen zur Begründung

Schallschutz

Orientierende Altlastenuntersuchung

Bestandsplan

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet in Nittenau, im Ortsteil Bergham an der Thanner Straße und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord.

Auf der Fläche befand sich ehemals ein Geflügelproduktionsbetrieb mit Schlachtereier. Der Betrieb bestand aus einem Haupthaus mit angeschlossener Halle. Die Halle befindet sich im Geltungsbereich.

Die derzeitige Nutzung gliedert sich in:

- Büro
- Handwerksbetrieb
- Technikraum für ein BHKW
- Lagerung von Hackschnitzeln.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.952 m².

Im Süden ist das Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt, im Osten durch den Ödischbach mit anschließender Wohnbebauung. Im Westen ist das Plangebiet durch die Thanner Straße und die Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge begrenzt. Im Norden befindet sich der verbleibende Gewerbebetrieb Bettfedernreinigung Sluka. Dabei schließt das Plangebiet an die lärmabgewandte Seite des Gewerbebetriebes an.

Der Vorhabenträger hat das gesamte Areal der ehemaligen Geflügelschlachtereier, ca. 25.000 m², erworben.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan „Generationsübergreifendes Wohnen am Ödischbach“ wird nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine neue Nutzung zuzuführen.

Auf den Flächen sollen mehrgeschossige Gebäude Platz finden.

Es sollen sieben Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Wohnungen sollen dabei barrierefrei und seniorenrecht ausgebildet werden.

Dabei soll die Bebauung großzügig von Grünanlagen eingeschlossen werden und nicht auf eine maximale Versiegelung der Flächen abgezielt werden

Durch die Bereitschaft des Vorhabenträgers, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen für jedes Alter zu leisten.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes: 1,6952 ha

Netto – Baulandfläche: 1,6952 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die bestehenden Gebäude waren mit einer Höhe von ca. 12 m einzuordnen. Die umliegende Bebauung stellen Wohngebäude mit max. drei Vollgeschossen dar. Die westlich gelegene Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge weist vier Vollgeschosse auf.

Um den Bedarf gerecht zu werden und um Flächen zu sparen sollen die Mehrfamilienhäuser viergeschossig ausgeführt werden. Dabei wird ein ausreichender Abstand zur bestehenden Bebauung gewährleistet. Durch die Anordnung von großzügigen Grünan-

lagen zwischen neuer Planung und bestehender Bebauung, sollen nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner vermieden werden.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Planungsflächen soll an die bestehende unmittelbar westlich am Planungsgebiet vorbei führende öffentliche Straße „Thanner Straße“ erfolgen. Die innere Erschließung ist mit einer Stichstraße geplant. Dabei ist am Ende der Straße ein Wendehammer nach RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Nittenau, druck- und mengenmäßig, gesichert werden.

Das Plangebiet wird an die bestehende Versorgungsleitung entlang der Thanner Straße angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Aus umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennverfahren vorgesehen.

Schmutzwasser

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Für die Entsorgung ist ein Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Thanner Straße herzustellen.

Regenwasser

Ein Regenwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sind zu errichten.

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV, vom 01. Oktober 2008) und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW, vom Januar 2009) sind zu beachten.

Energieerzeugung

Für die Energieerzeugung im Baugebiet soll auf regenerative Energien gesetzt werden. Die Energieerzeugung soll mit zwei Hackschnitzel-BHKW's erfolgen, die den gesamten Wärme- und Strombedarf der Gebäude decken (Insellösung). Der Strom, der nicht verbraucht wird, wird in das öffentliche Netz eingespeist. Eine Einspeiseleitung besteht bereits.

Photovoltaikanlagen sollen im Plangebiet Berücksichtigung finden.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird nach der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) des Landkreises Schwandorf geregelt.

3.6 Altlasten

Im Plangebiet wurde durch das Büro R&H Umwelt im Auftrag vom Wasserwirtschaftsamt Weiden eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Es war zu klären, ob der bestehende Anfangsverdacht für das Vorliegen einer Altlast ausgeräumt werden kann.

Die Untersuchung umfasste das Abteufen von 10 Rammkernsondierungen zur Gewinnung von Boden- und Bodengasproben (leichtflüchtige Stoffe) sowie die Entnahme einer Wasserprobe aus dem Brauchwasserbrunnen des ehemaligen Betriebs.

Der Altlastenverdacht kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse als ausgeräumt erachtet werden.

Durch die Änderung der Nutzung sind jedoch noch weitergehende Untersuchungen erforderlich. Der Pfad Boden-Nutzpflanze und Pfad Boden-Mensch müssen hierbei Berücksichtigung finden. Entsprechende Festsetzungen sind mit aufgenommen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Plangebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Nittenau

Anzahl und Standorte von zusätzlich erforderlichen Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

3.8 Gestaltung

Das geplante Vorhaben erfolgt auf dem ehemaligen Gelände der Geflügelschlachtereier Nittenau.

Nach Möglichkeit soll die bestehende Halle saniert und mit in die neue Planung integriert werden.

Die Gestaltung des Geländes soll mit großzügigen Grünflächenanteilen erfolgen. Notwendige Stellplätze sollen wassergebunden (z.B. Rasenfugenpflaster) ausgeführt werden. Lediglich die Zufahrtsstraße zu den Gebäuden soll asphaltiert werden.

Der überwiegende Anteil der Stellplätze mind. 90 % müssen in der geplanten Tiefgarage Platz finden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze werden in der Satzung geregelt und müssen in den Genehmigungsplänen durch Stellplatznachweise nachgewiesen werden.

Die Wohnungen in allen Bereichen sollen als Nutzung barrierefrei bzw. als seniorengeeignete Wohnungen ausgeführt werden und dienen nur der Wohnnutzung.

In die Planzeichnung zum Bebauungs- und Erschließungsplan werden v.g. Gestaltungen übernommen und durch Planzeichen dargestellt.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Durch die Planung werden keine Biotope und Lebensstätten berührt, sodass ein Verbotstatbestand bzgl. europarechtlicher Tier- und Pflanzenarten auszuschließen ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Wasser und Grundwasser sind allesamt als gering einzustufen. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild und Erholung, Boden und Klima und Luft sind nicht gegeben.

Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flur-Nr. 253 (TF) sowie 252 (TF) der Gemarkung Bergham durchgeführt. Es werden Mulden auf extensiv bewirtschafteten Grünlandbereichen angelegt, was zu einer zusätzliche Vernässung und einer Erhöhung der Artenanzahl führen wird. Weiterhin werden Gehölze der Hartholzau gepflanzt, welche zusätzlichen Lebensraum für Insekten, Vögel aber auch beispielsweise Jagdhabitate für Fledermäuse bereit stellen. Das geplante Wohngebiet wird durch eine parkähnliche Grünanlage mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie heimische Obstgehölze geprägt. Zu der verbesserten Situation im Zuge der Planung trägt auch die großflächige Entsiegelung von rd. 1.090 m² bei, wodurch mehr Grünfläche bereitgestellt wird, als es in Vergangenheit der Fall war. Dies ist durch den Bau der Tiefgaragen möglich, durch welche die Gebäude von innen zu erreichen sind und somit keine Versiegelung durch Parkplätze oder Wege stattfindet. Außerdem ist auf allen Gebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, die sich wie die Grünfläche zu Gunsten des Wasserhaushaltes auswirkt.

3.10 Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

- Für den vorliegenden Vorhabensbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan „Generationsübergreifendes Wohnen am Ödischbach“, wurde die schalltechnische Untersuchung 6776.4/2021-AS des Ingenieurbüro´s Kottermair GmbH vom 09.02.2021 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können.

- Im Plangebiet waren folgende Aspekte schalltechnisch zu bearbeiten:

1. Ermittlung der Emissionen der Firma Karl Sluka GmbH – Bettfedern- und Daunenfabrik (kurz Firma Sluka) auf dem Grundstück Fl.Nr. 268 durch Messung und Bildung eines TA Lärm Rechenmodells sowie
2. Überprüfen der Auswirkungen durch das Heranrücken eines WA-Gebietes an die gewerbliche Nutzung Firma Sluka durch das geplante Bauvorhaben Teilflächen Fl.Nr. 268/1, 269/8, 269/9, 269/2, 252, 252/2, Stadt Nittenau, Gemarkung Bergham.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden im ungünstigsten Fall (Haus 1, INr. 9, Nordseite) am Tag um 2,0 dB(A) unterschritten und in der Nacht (Haus 1, INr. 10, Nordseite 3. OG) noch um mindestens 13,1 dB(A) unterschritten (s. Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung).

Am geplanten Lager- und Bürogebäude (Bauweise IV) ergibt sich Folgendes:

- Die für Büronutzungen relevanten Tag-Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an der Westseite des Gebäudes noch um mindestens 10,6 dB(A) unterschritten (Büro, INr. 6 in Anlage 1 schalltechnische Untersuchung)

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist unverzüglich (3 Monate) mit der Baumaßnahme zu beginnen. Spätestens nach fünf Jahren ist das gesamte Areal wie im beiliegenden Plan zu bebauen.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

Fassung vom 23.02.2021

Aufgestellt: 26.06.2019
Fassung vom 23.02.2021

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



.....

Fabian Biersack, Dipl. Ing. (FH)

Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der Fassung vom
zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan „Generationsübergreifendes Wohnen am Ödischbach“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Nittenau,

STADT NITTENAU

Benjamin Boml
1. Bürgermeister