

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 07.05.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Teublitz

„Am Stadtpark“

**Aufstellung nach § 13a BauGB
– Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Inhalt

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 Stellung der baulichen Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung.....	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Untergrund	5
3.7 Brandschutz	5
3.8 Belange des Umweltschutzes	5
3.9 Schallschutz	8
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	11

1. Lage und Bestandssituation

Das 3.835 m² große Plangebiet im Ortskern der Stadt Teublitz wurde bisher gewerblich genutzt. Das Plangebiet soll nun neu überplant werden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gebäude auf dem zu überplanenden Bereich stehen leer und sollen abgerissen werden. Auf der Fläche sollen nun zwei Mehrparteienhäuser in viergeschossiger Bauweise und straßenseitig ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus dreigeschossig entstehen. Durch die Ausweisung des Plangebietes wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Der innerstädtische Wohnraum wird knapp, durch die Ausweisung kann der Nachfrage auf dem Wohnungssuchmarkt nachgekommen werden. Im Stadtgebiet stehen im Zentrum keine Büro- und Geschäftsgebäude zur Verfügung. Durch die Ausweisung soll die Möglichkeit bestehen, hier neuen Raum zu schaffen. Für die Ausweisung des Plangebietes wird eine bereits bebaute nicht mehr genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es werden keine neuen Grünflächen überplant. Im Gegenteil soll durch das Plangebiet versucht werden, das Grün des Stadtparks aufzunehmen und ein „optisches Herausrücken“ des Stadtparks zu erreichen. Entsprechende Festsetzungen werden in der Satzung geregelt.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt.

Das Plangebiet wird als „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Das Urbane Gebiet sieht den Nutzungsmix zwischen Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vor. Die Nutzungsmischung muss hier nicht gleichgewichtig sein.

Durch die Nachverdichtung, der erwünschten Nutzungsmischung und der hohen Bebauungsdichte im städtischen Raum können vor allem die Lärmimmissionen zu Problemen führen. Die TA Lärm wurde deswegen ergänzt. Nach Nummer 6.1 Satz 1 der TA Lärm sollen die Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stadtpark“ wird nach §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund der Wiedernutzbarmachung der Fläche, der Nachverdichtung und der Begrenzung der Grundfläche auf weniger als 2,0 ha gegeben.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes: 0,3835 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Fläche ist bereits im Bestand komplett versiegelt. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen werden die Wohnverhältnisse nicht verschlechtert. Nachteilige Umwelteinwirkungen ergeben sich dadurch nicht. Durch die direkte Lage zum Stadtpark stehen hier den Anwohnern Flächen zur Erholung und Freizeit zur Verfügung. Die Geschossflächenzahl wird nicht auf das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Zwischen den Gebäudefassaden des Wohngebäudes und des Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes wurden abweichende Abstandsflächen festgelegt.

Das Büro- und Geschäftsgebäude soll an dieser Stelle nur eingeschossig ausgeführt werden, das Wohngebäude viergeschossig. Eine ausreichende Belichtung ist nach wie vor gewährleistet. Der Bereich zwischen den beiden Gebäuden wird nur als Verbindungsweg und Grünfläche genutzt, unterliegt also einer untergeordneten Nutzung. Eine Beeinträchtigung der Belüftung ist nicht gegeben.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die „Münchshofener Straße“.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Für die Entwässerung wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. In den Regenwasserkanal darf nur das Niederschlagswasser des Grundstücks eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal wird an den Frankengraben angebunden.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro Klein + Winkelvoß im Geltungsbereich durchgeführt.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das Plangebiet ist durch den Bestand gesichert.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind, soweit gesetzlich gefordert, Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben zum Plangebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Belange des Umweltschutzes

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund der bereits vorliegenden versiegelten Fläche verzichtet. Schützenswerter Oberboden befindet sich auf dem Grundstück nicht.

Eine kurze Bewertung der Umweltauswirkungen soll erfolgen.

Schutzgut Boden

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Die Flächen des Plangebietes sind im Bestand bereits komplett versiegelt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich nur baubedingte Auswirkungen.

Diese enthalten:

- Umlagerung von Boden im Zuge der Baumaßnahmen
- Potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf den Bau der Gebäude begrenzt und stellen somit eine geringe Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Luft und Klima

Die Flächen des Plangebietes sind momentan komplett versiegelt. Durch die neue Bebauung wird hinsichtlich Luft und Klima eine Verbesserung erwirkt. Durch die Festsetzungen von Bepflanzung und Begrünung soll der Stadtpark optisch „herausgezogen“ werden, was einen zusätzlichen Anteil zum Kleinklima beiträgt.

Durch den Abriss und durch die neue Bebauung kann es temporär zu Belastungen durch Staubentwicklung und zu erhöhten Emissionen von Luftschadstoffen kommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und als geringe Auswirkungen einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Hochwasser oder Überschwemmungen liegen nicht vor. Das Gebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet.

Die versiegelten Flächen entwässern bereits in den Frankengraben. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig in den Frankengraben entwässern. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich.

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. FFH-Gebiete existieren im näheren Umfeld des geplanten Wohngebiets nicht.

Die Plangebietsfläche enthält keine Biotopsflächen. Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Plangebiet liegt inmitten vorhandener Bebauung, im Norden und Westen grenzt der Stadtpark der Stadt Teublitz an. Auf die neue Nutzung der Fläche wirken vor allem kommt Lärmimmissionen ein.

Diese wurden im Gutachten durch das Ingenieurbüro akutik | bauphysik alfred bartl ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen festgelegt.

Mit einer relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs ist wie im Gutachten dargestellt nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Neuüberplanung der Flächen ergeben sich hier sogar Verbesserungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Folgende Bodendenkmäler sind für die Plangebietsfläche eingetragen:

D-3-6738-0158

Archäologische Befunde und Funde im Bereich des sog. Neuen Schlosses in Teublitz und der zugehörigen historischen Parkanlage, darunter die Spuren von Vorgängerbauten der Schlossanlage sowie untertägige Strukturen der neuzeitlichen Gartenarchitektur.

Beim Abriss der bestehenden Gebäude und beim Bau der neuen Gebäude ist auf Bodendenkmäler zu achten.

Zusammenfassung:

Durch die Neuüberplanung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Durch die Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzung und Begrünung ergeben sich sogar Verbesserungen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Ausweisung würde der leerstehende Bestand erhalten bleiben.

3.9 Schallschutz

- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 15 und der Münchshofener Straße ein.
- Innerhalb des zu beplanenden Gebietes sind zwei Wohn- und ein Gewerbegebäude sowie PKW-Parkplätze und eine Tiefgarage geplant.
- Die Berechnungen haben am zukünftigen Büro- und Geschäftshaus für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 71 \text{ dB(A)}$, $L_{r,Nacht} = 62 \text{ dB(A)}$ ergeben. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebietes aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2002-07 tagsüber um maximal 11 dB und nachts um maximal 12 dB überschritten, Orientierungswerte für urbane Gebiete gibt die DIN 18005 nicht an. Die um 4 dB höheren Grenzwerte für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um 7 dB tagsüber und um 8 dB nachts überschritten. Grenzwerte für urbane Gebiete gibt die Verkehrslärmschutzverordnung nicht an.

Zur Tagzeit wird der Grenzwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Mischgebiete von 72 dB(A) um 1 dB unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Grenzwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Mischgebiete von 62 dB(A) eingehalten.

Am südlichen Wohngebäude ergeben sich an Teilen der Südostecke Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete um 1 bis 4 dB.

Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund der o. a. Überschreitungen Am Büro- und Geschäftshaus und am südlichen Wohngebäude zwingend erforderlich.

- Aufgrund der vorliegenden Lärm-Immissionssituation wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept sieht eine abschirmende Bebauung durch ein Büro- und Geschäftshaus in Kombination mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vor. Eine aktive Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zielführend, da eine aktive Lärmschutzeinrichtung aufgrund des nicht realisierbaren Überstandes eine nicht vertretbare Höhe entsprechend der jeweiligen Gebäudehöhen erreichen würde.

Ein Abrücken des hauptsächlich von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Büro- und Geschäftshauses von der Straße konzeptionell nicht möglich.

Zudem ergibt sich durch dieses Gebäude eine Abschirmung der Wohngebäude vor den Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr.

Der Außenwohnbereich (Gärten) ist so zu schützen, dass mindestens die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum bzw. weiter Innerhalb des Gebietes die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 für Mischgebiete (Keine Angaben für urbane Gebiet in der DIN 18005) für den Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Wo dies nicht möglich ist, sind keine Terrassen oder vgl. Außenwohnbereiche zulässig. An den zukünftigen Gebäuden soll sich mindestens eine Fassade ergeben, an welcher in allen Geschoßen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung auftreten, so dass bei geeigneter Grundrissgestaltung auch Möglichkeiten zur Fensterlüftung über ruhige Gebäudeseiten bestehen.

- Die notwendigen bewerteten Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1:2018-01 für die jeweiligen Fassaden sind in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan angegeben.
- Aus dem Parkverkehr ergeben sich tagsüber 22 PKW-Fahrbewegungen pro Stunde. Nachts ergeben sich 3,6 Fahrbewegungen pro Stunde. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Einmündung der Münchshofener Straße in die Regensburger Straße. Für die Münchshofener Str. haben sich 137 Fahrbewegungen pro Stunde tagsüber und 14 Fahrbewegungen pro Stunde nachts ergeben. Für die Regensburger Straße haben sich 911 Fahrbewegungen pro Stunde tagsüber und 143 Fahrbewegungen pro Stunde nachts ergeben. Mit einer relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen ist daher nicht zu rechnen.
- Relevante Vorbelastung aus Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm liegt nicht vor.
- Als relevante Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sind die PKW-Stellplätze und die Tiefgarage innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Die Umgebung des Bebauungsplangebietes wird aufgrund der Lage im Ortskern als Mischgebiet eingestuft. In der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist ein Mindestabstand für PKW-Parkplätze in Mischgebieten von 15 Metern angegeben. Dieser Mindestabstand wird überschritten. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden dass durch die vorgesehenen PKW-Stellplätze keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Umgebung des Plangebietes entstehen.

Durch die Lärmeinwirkungen der Schallquellen aus dem Bauvorhaben (Parkverkehr) ergeben sich zur Tagzeit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (63 dB(A)) vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume der geplanten Gebäude.

Zur Nachtzeit ergeben sich im Erdgeschoß der nördlichen Parzelle (Nordfassade und nördl. Teil der Westfassade) geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) um 1 bis 2 dB. Dieses Gebäude soll gewerblich (Büro- und Geschäftshaus) genutzt werden so dass in diesen Fällen auch zur Nachtzeit die höheren Tag-Richtwerte der TA Lärm (60 dB(A)) angesetzt werden können da in diesen Fällen üblicherweise keine Schlafräume vorgesehen sind.

Ebenfalls zur Nachtzeit ergeben sich im Erdgeschoß der nördlichen Parzelle an der Ostfassade im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) um 1 bis 2 dB.

Aus den PKW-Stellplätzen ergeben sich Überschreitungen des sog. „Spitzenpegel-Kriteriums“ der TA Lärm, da die Mindestabstände der Parkplatzlärmstudie von 15 m nicht eingehalten werden können.

Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums um maximal 7 dB treten vor der Ostfassade des nordwestlichen Wohngebäudes und vor der Nordostfassade des südlichen Wohngebäudes auf. Hier sei hilfsweise auf die Rechtsprechung zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen hingewiesen: da sich bei Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als zurechenbarer Anlagenlärm an der straßennahen Bebauung regelmäßig Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für den Nachtzeitraum auch bei geringem Verkehrsaufkommen ergeben würden, wird eine hinzunehmende „Immissionsmehrung“ von „etwa 3 dB(A) bis 5 dB(A)“ angerechnet.

Da die Überschreitungen die vorgenannte „Immissionsmehrung“ noch um 2 dB überschreiten, sind in diesem Bereich die jeweils nächstgelegenen zwei Stellplätze den jeweils direkt angrenzenden Wohneinheiten zuzuordnen.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines Privat-Investors. Mit einem baldigen Abriss des Bestandes und dem baldigen Neubau der geplanten Gebäude ist daher zu rechnen.

Aufgestellt: Teublitz,


Fassung vom 07.05.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Am Stadtpark“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

Maria Steger

1. Bürgermeisterin