

STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
TR 47 AM BRÜHL / STÖCKERMANN

BEGRÜNDUNG
gem. § 9, Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN



WGF LANDSCHAFT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
VORDERE CRAMERGASSE 11
90478 NÜRNBERG

31. JANUAR 2013 / 16. MAI 2013
18. JULI 2013 / 18. SEPTEMBER.2013

**Stadt Treuchtlingen
Landkreis Weißenburg/Gunzenhausen**

**Bebauungsplan
TR 47 Am Brühl / Stöckermann
Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Treuchtlingen verzeichnete im Jahr 2012 eine steigende Nachfrage nach Bauplätzen. In den Ortsteilen sind teilweise keine Reserveflächen mehr vorhanden. Es gibt eine große Nachfrage nach zentrumsnahen, aber nicht innerstädtischen Flächen für Wohnbebauung, v. a. durch junge Familien. Die anderen zentralen Restflächen werden zur Zeit bebaut.

Im Bereich Galgenbuck gibt es zwei markante großflächige Brachflächen: die dem Thermalbad gegenüberliegende ehemalige Kleingartenfläche und das sogenannte Stöckermannareal. Die übrigen Flächen im Bereich Galgenbuck sind vollständig baulich genutzt. Wegen der ständigen Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen soll nun die Brachfläche Stöckermannareal als Wohngebiet ausgewiesen werden.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen weist das Stöckermannareal der seinerzeitigen Nutzung entsprechend als gemischte Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert werden. Nach Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung an der Hans-Sachs-Straße
- im Westen durch die Straße Am Brühl
- im Norden durch die Schwarzfeldstraße
- im Osten durch die Eichendorffstraße

Der Geltungsbereich ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Westlich tangiert eine große Sportanlage, von der Schallemissionen ausgehen können. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes TR 47 Am Brühl / Stöckermann gelten bis zu seiner Genehmigung zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 3 Schwarzfeldstraße
- Bebauungsplan Nr. 7 Galgenbuck.

Die Flächen, die vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden, verlieren nach seiner Genehmigung ihre Rechtskraft.

4. Bestand

Der Geltungsbereich ist eine Westhanglage, die im westlichen Abschnitt flacher (ca. 5 %) und im östlichen Abschnitt steiler (ca. 10 – 15 %) ausgebildet ist. Zwischen beiden Abschnitten verläuft eine steile markante Böschung.

Für den Geltungsbereich wurde 2011 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Angaben über Bodenklassifikation, bodenmechanische Kennwerte, zulässige Bodenpressungen und Gründung können dem Gutachten entnommen werden.

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von Erschließungsstraßen umgeben, die sämtliche Leitungen enthalten und die Anbindung der gebietsinternen Erschließungsstraßen ermöglichen und der Erschließung der direkt anliegenden Grundstücke dienen.

Der nördliche Teilbereich zwischen Schwarzfeldstraße und Eichendorffstraße ist locker mit Einfamilienhäusern bebaut. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind gegeben.

Der größere südliche Teilbereich ist die Gewerbebrachfläche der aufgegebenen Fa. Stöckermann.

Das Plangebiet stellt sich als Mischung aus Einzelhausbebauung mit großzügigen Gärten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und der ehemaligen Gewerbebrachfläche der Fa.

Stöckermann dar. Dieser Bereich liegt nach Aufgabe und Abbau von Gewerbebauten brach und ist mit Gras- und Krautfluren sowie Gehölzen bewachsen. Ein markantes Element im Plangebiet ist neben den großen Gehölzen der Privatgärten (vorwiegend Nadelbäume) die Kalksteinböschung am Ostrand der ehemaligen Gewerbefläche.

Nähere Erläuterungen zu Schutzgütern siehe Umweltbericht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3 BauNVO). Um maßstabsprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den beiden bestehenden Bebauungsplänen Nr. 3 Schwarzfeldstraße und Nr. 7 Galgenbuck sind nicht mehr aktuell (Mischgebiet, aufgegebener Gewerbebetrieb) oder nicht praktikabel (reines Wohngebiet WR).

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GRZ 0,3, GFZ 0,6.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise, mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

6 Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die vollausgebauten Anliegerstraßen Am Brühl, Schwarzfeldstraße und Eichendorffstraße tangiert.
Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über schleifenförmige Mischverkehrsflächen.

6.2 Fußgänger

Die Verkehrsflächen sind fußgängerfreundlich konzipiert. Separat geführte Fußwege im Zentrum des Gebietes bieten den Fußgängern kurze Wege mit günstigen Verbindungen, insbesondere zum öffentlichen Spielplatz.
An der Schwarzfeldstraße soll ein südseitiger zusätzlicher Fußweg angelegt werden.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entlang der verkehrsberuhigten Bereiche werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
Ingenieurplanungen weisen die Machbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt im Einzelnen nach.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von einem Planungsbüro für Haustechnik ein Energiekonzept erstellt, das im Stadtbauamt eingesehen werden kann.

Die Stadt Treuchtlingen hat bereits in den vergangenen Jahren großen Wert auf den Einsatz von erneuerbaren Energien gelegt. So wurde neben Biogasanlagen auch ein Hackschnitzelheizwerk sowie ein Blockheizkraftwerk im Thermalbad errichtet.

Die Stadt Treuchtlingen möchte auch mit dem neuen Baugebiet dem Klimaschutz Rechnung tragen. Deswegen soll die bestehende Gaserschließung der Straßenzüge „Am Brühl“ und „Eichendorffstraße“ sowie der Zufahrtsstraße des Garagenhofes der Hans-Sachs-Straße nicht auf den Binnenbereich des Gebietes ausgedehnt werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB wird festgesetzt, dass die Wärmeerzeugung für diese Grundstücke mit erneuerbaren Energien gemäß § 3 Ziffer 3 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) erfolgen muss.

7. Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung beinhaltet eine zusammenhängende private Grünfläche im Zentrum des Geltungsbereiches, öffentliche Grünflächen entlang der südlichen Plangrenze, im Straßenraum und am Übergang zur Schwarzfeldstraße.

Ziel ist es, den Planungsraum durch Grünstrukturen zu gliedern und anzureichern, sowie markante Elemente einzubinden und zu erhalten.

Anreicherung durch neue Grünstrukturen

- Bäume und Grüninseln im öffentlichen Straßenraum auch zum Zweck der Verkehrsberuhigung
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz für Kleinkinder
- Öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände
- Pflanzbindung in den privaten Freiflächen der Baugrundstücke

Einbindung / Erhalt von Grünelementen

- Erhalt der Kalksteinböschung als private Grünfläche
- Erhalt des Gehölzbestandes am Südrand des B-Plan-Gebietes als öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen

- Zur Gliederung des Straßenraums sind an den gekennzeichneten Stellen Grünstreifen und Laubbäume festgesetzt. Die Grünstreifen sind gegen Überfahren zu sichern. Aus Gründen der Zuwegung oder Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die Gesamtzahl und die regelmäßige Anordnung der Bäume sind jedoch einzuhalten.
- Innerhalb der zentralen privaten Grünfläche und im Bereich des Spielplatzes sind entsprechend den Festsetzungen Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen markieren die vorhandene Böschung.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes ist in den privaten Freiflächen je Grundstück ein Baum aus der Vorschlagsliste zu pflanzen.

Pflege / Unterhaltung

- Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme (Anlage der Erschließungsstraße) folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

8. Gestaltungsvorstellungen

Gestaltungsziel für das vorliegende Wohngebiet ist nicht die Anknüpfung an die regionaltypische Bauweise.

Wegen den völlig heterogenen Nachfragewünschen werden vielfältige Haus- und Dachformen zugelassen nach dem Motto: Jeder soll nach seiner Fassung glücklich werden.

Eine öffentliche Randeingrünung schafft eine bewusste Zäsur zur bestehenden Bebauung.

Die Mitte des Gebietes wird durch den Spielplatz und die daran anschließende Grünfläche deutlich gemacht. Die internen Erschließungsstraßen mit Mischverkehr sind in überschaubare Abschnitte unterteilt; Großgrün erhöht die Aufenthaltsqualität.

9. Schallschutz (Fa. Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 08.07.2013 mit der Auftragsnummer „4746.0 / 2013 - PT“ als Bestandteil des Bebauungsplanes angefertigt. Darin sind die Geräuschimmissionen prognostiziert und bewertet, die auf das geplante Wohngebiet durch die bestehende Bezirkssportanlage der Stadt Treuchtlingen westlich der Straße „Am Brühl“ einwirken werden. Als maßgebliche Beurteilungsvorschrift dient die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen ist erzielt worden, dass durch die Nutzung der Sportstätten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

An Sonn- und Feiertagen findet in der Regel während der hier geltenden Ruhezeit am Mittag (13 Uhr bis 15 Uhr) kein Fußball- Spielbetrieb statt. Ein solcher hätte aber trotzdem wegen dem Kriterium der seltenen Ereignisse keinen Konflikt mit der geplanten Wohngebietsbebauung zur Folge.

Aus der schalltechnischen Begutachtung vom 08.07.2013 geht weiterhin hervor, dass das geplante Baugebiet die Sportanlage nicht stärker einschränkt als die bereits vorhandenen Wohnnutzungen.

Die Lärmimmissionen durch die öffentlich gewidmeten Pkw- Stellplätze entlang der Straße „Am Brühl“, die einerseits durch Besucher der Sporteinrichtungen und andererseits durch Besucher der Gaststätte genutzt werden, führen an der Wohnnachbarschaft ebenfalls zu keinen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte.

Weil unabhängig von der rechtlichen Bewertung durch Parkplatz- und Straßenverkehrslärm Beeinträchtigungen der künftigen Wohnnachbarschaft nicht auszuschließen sind, wird insbesondere für die Wohngebäude im Nordwesten des Plangebietes empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern von den westlichen Fassadenseiten weg, vorzugsweise in Richtung Osten zu orientieren.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

10. Realisierung

Das Grundstück Fl.Nr. 461 ist im Eigentum der Stadt Treuchtlingen und kann deshalb zeitnah erschlossen werden.

Von der Verkaufsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer hängt die Realisierung der restlichen Bebauungsplanbereiche ab.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

11. Schätzung der Erschließungskosten

11.1 Kosten Grunderwerb

4300 m² x 30 EUR 129.000,00 EUR

11.2 Kosten Verkehrsflächen

Anliegerstraßen (Mischverkehr)

390 lfm x 600 EUR 234.000,00 EUR

Straßenentwässerung

390 lfm x 100 EUR 39.000,00 EUR

Fußwege

150 lfm x 150 EUR 22.500,00 EUR

Straßenbeleuchtung

20 Auslässe x 2000 EUR 40.000,00 EUR

11.3 Grünflächen

Spielplatz pauschal 30.000,00 EUR

Bepflanzung, pauschal 20.000,00 EUR

Summe **514.500,00 EUR**

gemeindlicher Pflichtanteil = 10 % 51.450,00 EUR

Nördlingen, 31. Januar 2013 / 16. Mai 2013 / 18. Juli 2013 / 18. September 2013

smk-mo-wa

treuchtlingen\bp\l\tr 47 am brühl stöckermann\20130718 begruendung bpl.docx