

STADT SPALT
LANDKREIS ROTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 61
„HOPFENHALLENAREAL“

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

22. OKTOBER 2020
26. OKTOBER 2021
22. FEBRUAR 2022

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Erschließung**
 - 7.1 Fließender Verkehr**
 - 7.2 Fußgänger**
 - 7.3 Ruhender Verkehr**
 - 7.4 Ver- und Entsorgung**
- 8. Grünordnung/ Umweltbelange**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Realisierung**
- 12. Erschließungskosten**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Spalt plant seit längerer Zeit, diese hochwertige altstadtnahe Fläche zu entwickeln. Der erste Schritt war ein Ideenwettbewerb, in dessen Rahmen mehrere Büros Vorschläge für die zukünftige Gestaltung des Quartiers erstellten.

Im Anschluss wurde die ehemalige Hopfenhalle abgebrochen, ein Leerstand, der aufgrund seiner Kubatur von der Maßstäblichkeit her nicht in die nähere Umgebung passte, dessen Sanierung nicht wirtschaftlich gewesen wäre und der nicht mit neuen Nutzungen gefüllt werden konnte.

Auf Basis der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs wurde der städtebauliche Entwurf in Abstimmung mit der Stadt Spalt, der Regierung von Mittelfranken und dem Landratsamt Roth an die aktuellen Erkenntnisse angepasst und überarbeitet.

Hauptziel war nach wie vor eine Aufwertung des gesamten Areals, das Schließen der Raumkanten an Bahnhofstraße und Weingarter Straße bei gleichzeitiger Ermöglichung einer großzügigen fußläufigen Durchwegung des Geländes, das Unterbringen von an dieser Stelle geeigneten Nutzungen, für die es auch genügend Interessenten gibt sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen in der Nähe des Kreisverkehrs. Vorgabe war ebenfalls, dass der bestehende Raiffeisen-Warenmarkt in neuer Form ebenfalls wieder seinen Platz im Quartier bekommt.

Dieser städtebauliche Entwurf, der im Anschluss auch mit den Investoren, die die Gebäude auf dem Gelände errichten werden, abgestimmt wurde, ist die Basis für den nun erstellten Bebauungsplan, mit dem die Stadt Spalt die qualitativ hochwertige Gestaltung und Neuordnung des ehemaligen Hopfenhallenquartiers sicherstellen möchte.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage die Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

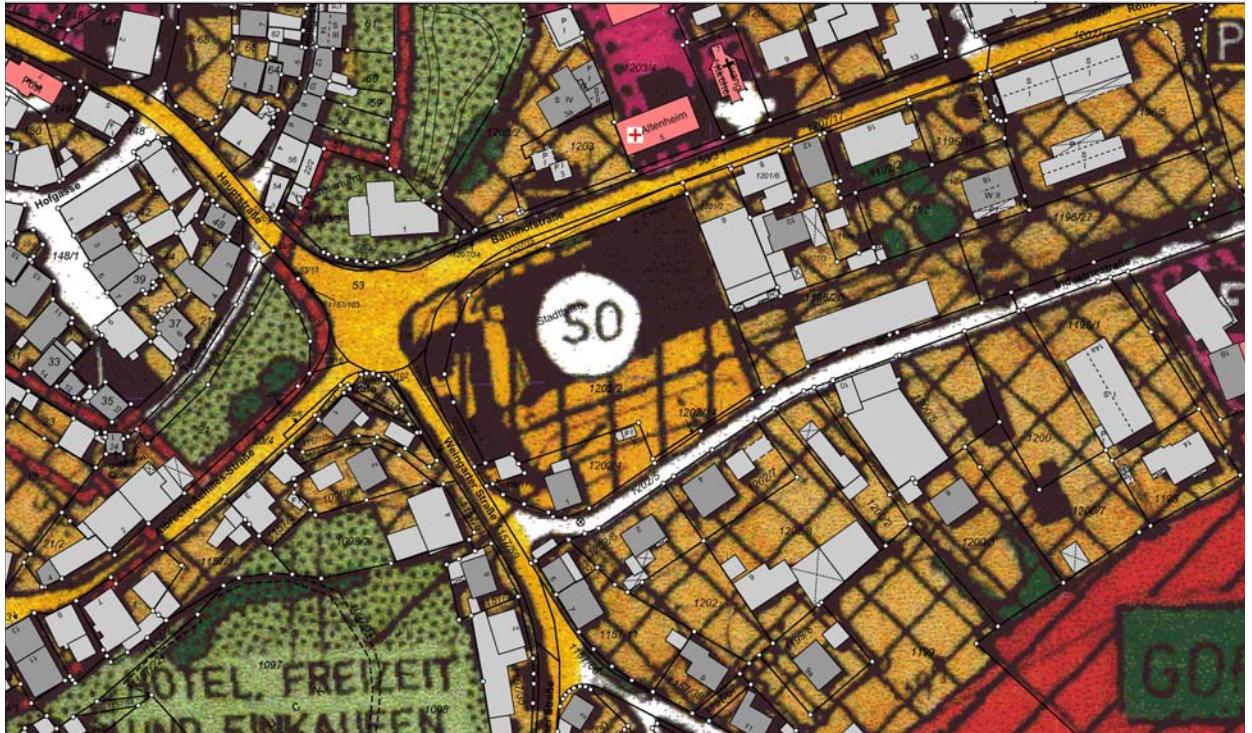
- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Spalt als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden von den Flur.-Nr.: 1207/16 (Bahnhofstraße), 1202/13.
- im Osten von den Flur.-Nr.: (Teilfläche) TF 1207/17, 1201/6, 1201/3, 1196/27.
- im Süden von den Flur.-Nr.: TF 1205/5 (Industriestraße), 1202/4.
- im Westen von den Flur.-Nr.: TF 1157/59 (Weingarter Straße), 1202/12.

jeweils Gemarkung Spalt.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:

1207/35, 1202/11, 1202/2, 1196/11, 1202/14, 1201/2, 1196/20 und TF 1207/17

jeweils Gemarkung Spalt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt: 9.073 m²

Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt die historische Altstadt von Spalt und der Stadtgraben sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend der neu errichtete Kreisverkehr.

Im Norden grenzt die Bahnhofstraße mit ihrer Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, kirchlicher Nutzung, sozial-caritativer Nutzung (Altenheim) und Bildungseinrichtungen an.

Im Westen liegt die Weingarter Straße, ebenfalls mit gemischter Nutzung.

Östlich und südlich grenzen Mischgebiete mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an. Im Osten liegt ebenfalls der ehemalige Bahnhof, der für Kulturveranstaltungen genutzt wird.

5. Bestand

Der Geltungsbereich ist nach dem vor mehreren Jahren erfolgten Abbruch der Hopfenhalle und des westlich davon liegenden Baudenkmals ein unbebautes Gelände. Es fällt von Südosten nach Nordwesten zum Kreisel hin.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen.

Unerwünschte Nutzungen werden nicht zugelassen (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Für Grund- und Geschoßflächen werden absolute Zahlen als Maximalwerte festgesetzt, Basis dafür sind der städtebauliche Entwurf und die daraus abgeleiteten Größen der Baufenster.

Eine Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen ist aufgrund der geplanten Aufteilung des Grundstücks nicht möglich. Der gesamte Platzbereich im Nordwesten, die Binnenzonen mit Aufenthaltsbereich und Durchwegung zu den Stellplätzen sowie der Bereich der Stellplätze bleiben in öffentlicher Hand.

Der Investor des nördlichen Gebäudekomplexes erwirbt nur die für die Gebäude erforderlichen Flächen und die Freiverkaufsfläche; die öffentlichen Flächen reichen bis an die Gebäude heran. Dementsprechend kann hier nicht mit Grund- und Geschoßflächenzahlen gearbeitet werden, weil die Obergrenzen der BauNVO überschritten werden würden.

Entlang der Bahnhofstraße und der Weingarter Straße sowie bei den südlichen Gebäuden zum öffentlichen Innenhof hin werden Baulinien festgesetzt, um die Umsetzung der aus dem städtebaulichen Entwurf resultierenden Raumkanten sicherzustellen.

In den Bereichen, in denen die genaue Lage der Raumkanten nicht so wichtig ist, werden Baugrenzen festgesetzt.

Um für die jeweilige Nutzung erforderliche Nebengebäude zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Entsprechend der gewünschten Nutzungen und der Höhenentwicklung im Straßenraum und im Gelände wird pro Baufeld die jeweils passende Geschossigkeit festgesetzt.

Die angegebenen NN-Höhen sind einzuhalten, Abweichungen von +/- 20 cm sind möglich.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich ist im Norden über die Bahnhofstraße, im Westen über die Weingarter Straße und im Südosten über die Industriestraße an das vorhandene Straßennetz angebunden.

7.2 Fußgänger

Fußgänger können sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher bewegen. Der Aufenthaltsbereich in der Binnenzone ist ausschließlich als Fußgängerbereich geplant. Insgesamt wird dadurch eine hohe fußläufige Durchlässigkeit und Vernetzung erreicht.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf oberirdischen öffentlichen Stellplätzen im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie in einer Tiefgarage unter den beiden südwestlichen Baufenstern und der dazwischenliegenden Grünzone untergebracht.

Die Anzahl der pro Nutzung erforderlichen Stellplätze ist festgesetzt.

Für E-Autos und Fahrräder sind ebenfalls Stellplätze vorgesehen.

Nachdem bei dieser innerörtlichen Fläche viele Personen zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, wurde von der Stellplatzsatzung deutlich nach unten abgewichen.

7.4 Ver- u. Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sämtliche Leitungen und Kanäle wurden im Rahmen der Erschließung verlegt.

8. Grünordnung/ Umweltbelange

Im südlichen rückwärtigen Bereich sind private Grünflächen vorgesehen, im Bereich der Stellplätze öffentliche Grünflächen.

Dadurch und durch die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücken mit privaten Grünflächen je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauern zu unterhalten ist, wird eine Eingrünung gewährleistet.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

9. Gestaltungsvorstellungen

Um eine Einheitlichkeit im Gebiet zu gewährleisten und dem Umweltschutz Rechnung zu tragen, wurde in Absprache mit dem Landratsamt Roth festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig sind, die insektenfreundlich begrünt werden.

Ein Anbringen von PV-Anlagen ist zulässig.

Abgesehen von Festsetzungen zu den Zäunen wurden keine weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Durch die Abstimmung der Investoren untereinander und mit Stadt und Landratsamt wird eine hohe Gestaltungsqualität gesichert.

10. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200094 der Firma igi CONSULT GmbH vom 21.06.2021 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich vorbeiführende Bahnhofstraße und die westlich verlaufende Weingarter Straße berechnet und beurteilt worden. Weiterhin sind die Geräuschimmissionen, die durch die gewerblichen Emittenten innerhalb des Plangebiets auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstands an den umliegenden schutz-bedürftigen Nutzungen zu erwarten sind, bestimmt und bewertet worden.

Durch den Verkehrslärm bedingt sind an den straßenzugewandten Fassadenseiten der geplanten Mischgebietsbebauung nicht nur Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) prognostiziert, sondern auch der um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-verordnung (16. BImSchV).

Während die Nordfassadenseiten der zur Bahnhofstraße hin gerichteten Bebauung sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit von Grenzwert-Überschreitungen betroffen sind, liegen an der Gebäudefront zur Weingarter Straße hin Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes lediglich zur Nachtzeit an. An den seitlich von den Straßenverkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten sowie insbesondere bei den rückwärtigen Gebäudeseiten und Gebäudeanordnungen liegen die Beurteilungspegel in aller Regel nicht nur unter den Immissionsgrenzwerten, sondern auch unter den in der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerten.

Im Fall der festgestellten Grenzwertüberschreitungen, die am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes zur Nachtzeit bis zu 6 dB(A) und zur Tagzeit bis zu 2,5 dB(A) und am westlichen Rand zur Nachtzeit bis zu 2 dB(A) betragen, sind zwingend Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die entsprechenden Fassadenabschnitte sind in der beiliegenden Planzeichnung stockwerksbezogen kenntlich gemacht. In diesen Einwirkungsbereichen sollen vorzugsweise keine Fenster zum Lüften von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 vorgesehen werden. Verbleiben in diesen Fassaden-bereichen Fenster zum Lüften von Wohn- oder Schlafräumen, sollten ihnen Glasvor-bauten als schalltechnische Barriere vorgesetzt werden; andernfalls ist für die Lärm betroffenen Fenster und die übrigen Außenbauteile der passive Schallschutz (Luft-schalldämmung) in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung ausreichend zu dimensionieren.

Vor allem auch für die Westseite des zur Weingarter Straße hin geplanten Baukörpers werden die genannten Schallschutzvorkehrungen wegen Orientierungswert-Überschreitungen auch für tagsüber schutzbedürftige Räume empfohlen. Wohnnutzungen bzw. deren Fenster sollten somit möglichst von den vorbeiführenden Straßen abgewandt geplant werden. In geeigneter Weise werden zu den öffentlichen Straßen hin gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Gegen die Errichtung eines vom Grundsatz her zu bevorzugenden aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand, -gabione etc. sprechen insbesondere städtebauliche und Platzgründe. Zudem sind mit einer Lärmschutzhöhe in der Größenordnung von 3 m in den Obergeschosslagen, die für Wohnen schwerpunktmäßig in Frage kommen, keine oder nur geringe Pegelminderungen zu erzielen.

Im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung der Lärmimmissionen, die ausgehend von den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten sind und im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Bebauungen in der Umgebung des Plangebiets geprüft wurden, bildet die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 die maßgebliche Beurteilungs- und Rechenvorschrift. Schützenswerte Nachbarschaft befindet sich allseitig um das Planungsvorhaben in Form angesiedelter Wohnnutzungen mit einer Einstufung als Mischgebiet. Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich ein Seniorenwohnheim, dem eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird.

In diesem nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets ist der Zufahrtsweg ins Bauquartier mit integriertem Anlieferbereich für einen Fachmarkt geplant. Im Südwesten ist über die Weingarter Straße eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen, die zum Schutz der bestehenden Wohnnachbarschaft zumindest teilweise eingehaust werden muss. Weiter-hin sind in die schalltechnischen Berechnungen die Lärmimmissionen durch die oberirdischen Pkw-Stellplätze aufgenommen. Sie sollen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist dem Grunde nach auch eine Bewertung nach der weniger als die TA Lärm strengeren 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gerechtfertigt, worauf aber im Sinne des Nachbarschutzes verzichtet wird. Relevante Vorbelastungen durch Gewerbebetriebe bzw. -flächen außerhalb des Plangebiets sind entsprechend Ergebnissen aus Erhebungen im Jahr 2019 in das Rechenmodell eingeflossen.

Zu Gewerbevorbelastungen an der Weingarter Straße, wie insbesondere eine Gaststätte, sind keine Emissionsbeschränkungen bekannt. Zur Sicherheit lautet in diesem Einwirkungsbereich die Zielvorgabe, durch das Planungsvorhaben des ehemaligen Hopfenhallenareals die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten. Sodann ist im Sinne der TA Lärm der Geräuschbeitrag - auch ohne detaillierte Überprüfung der Vorbelastung – als nicht mehr relevant anzusehen.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen werden durch die gewerbliche Gesamtlärmsituation die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. durch die Emittenten des Bebauungsplangebiets um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 „Schall-schutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ auszuführen. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang insbesondere den Nordseiten der Gebäude zur Bahnhofstraße hin zu, an denen der Lärmpegelbereich V anliegt (Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 58 dB(A) bis 62 dB(A)). An der Westseite des Baukörpers zur Weingarter Straße hin ist der Lärmpegelbereich IV maßgebend (Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 53 dB(A) bis 57 dB(A)). Ausgehend von den Lärmpegelbereichen resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen.

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

11. Realisierung

Der Bebauungsplan soll direkt nach seiner Rechtskraft realisiert werden.

12. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Spalt, 20. Oktober 2020/ 26. Oktober 2021/ 22. Februar 2022

Udo Weingart, 1. Bürgermeister Stadt Spalt

Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

smk/je

spaltbplareal hopfenhalle20220222 spalt bpl ehem hopfenhallenareal begruendung nach töb.doc