



GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF

Bebauungs- und Grünordnungsplan – Nr. 70

„Tonwarenfabrikgelände“

Gemarkung Schwandorf
Stadt Schwandorf
Region Oberpfalz-Nord
Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung

Stadtplanung	Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt Schwandorf Spitalgarten1 92421 Schwandorf
Grünordnung	Lohrer - Hochrein, Landschaftsarchitekten bdla Bauerstrasse 8, 80796 München
Lärmschutz	GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler Dürerweg 6, 93105 Tegernheim

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
A. Bebauungsplan.....	3
A. 1. Planungsziele / städtebauliche Erforderlichkeit	3
A. 2. Lage und Raumbeziehung	7
A. 3. Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
A. 4. Begründung der Planinhalte.....	10
A. 5. Bodenordnung / Erschließung.....	23
A. 6. Flächenbilanz	25
B. Grünordnungsplan.....	26
B. 1. Begründung zu grünordnerischen Festsetzungen	26
C. Anlagen	27
C. 1. Umweltbericht.....	27
C. 2. Lärmschutz.....	27
C. 3. Verkehr.....	27
C. 4. Versorgung.....	27

A. BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT

A. 1. 1. HISTORIE

1. 1. a Erste Planungsüberlegungen nach der Betriebsaufgabe 1994

1994 haben die Firmen Bauscher, Keramag und Steinzeug endgültig und dauerhaft ihren Betrieb auf dem TWF-Gelände eingestellt.

Die Stadt Schwandorf hat im selben Jahr begonnen, eine geeignete Nachnutzung für das stadtnahe Areal zu finden. Es wurde ein erstes Nutzungskonzept mit Verkehrsplanung („TWF- Spange“) erarbeitet, mit den Altlastenuntersuchungen begonnen und eine Grundstücksbewertungen in Auftrag gegeben.

In den Jahren 1995 bis 1997 fanden zudem Gespräche mit Kaufinteressenten statt.

Ein Erwerb der Grundstücke durch die Stadt in Zusammenarbeit mit einem Bauträger scheiterte an dem hohen Kaufpreis.

Als eine der wesentlichen Planungsaufgaben wurde und wird die Innenstadtverträglichkeit der neuen Nutzung auf dem ehemaligen Tonwarenfabrikgelände angesehen. Hierfür wurde von der Firma GfK ein Konzept erstellt, das künftigen Planungen zu Grunde gelegt wurde.

1. 1. b Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren

Bereits 2005 hat der Stadtrat versucht, das Gelände über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln. Entscheidend für die zukünftige Nutzung ist jedoch die verträgliche Einfügung der späteren Nutzungen auf dem TWF- Gelände in die Innenstadt. Daraus resultieren Einschränkungen vor allem im Bereich der Handelssortimente. Das TWF- Gelände ist ein innerstädtischer Ergänzungsstandort, jedoch nicht gleichzusetzen mit der Innenstadt. Daraus ergaben sich Diskrepanzen mit dem Vorhabenträger, woraufhin der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht weiterverfolgt wurde.

1. 1. c Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans

Es besteht weiterhin ein Planungsbedürfnis, da die große stadtnahe Brachfläche dringend einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf hat deshalb am 03.02.2009 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vom 03.04.2006) aufgehoben und die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen, um hier ein Baurecht zu schaffen. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem ehemaligen Tonwarenfabrikgelände nicht um einen „Innenbereich“ (gem. § 34 BauGB), da keine Nutzungsprägung mehr abgeleitet werden kann.

Nach der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Betriebes Hutschenreuther i. J. 1994 ist bis zum heutigen Tag nicht mehr mit einer Wiederaufnahme dieser Nutzung zu rechnen. Damit ist die städtebaulich prägende Wirkung verloren gegangen. Die noch stehenden Gebäude haben nur noch „kullissenartige“ Wirkung und sind nicht geeignet, die funktionslos gewordenen Baubestände in eine künftige Bebauung und Nutzung zu lenken.

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Tonwarenfabrikgelände“ sollen zum Einen die Zielsetzungen der Stadtsanierung zur Entwicklung der Gewerbebranche zu einem innerstädtischen Standort für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen, und zum Anderen die Nutzungsansprüche des Eigentümers zur Entwicklung einer Sonderfläche für den Handel miteinander in Einklang gebracht werden.

Bis zur Erarbeitung des ersten Bebauungsplanvorentwurfes, der im Frühjahr 2010 beraten werden soll, wurden u.a. umfangreiche *Altlastenuntersuchungen* zur Klärung der Bebaubarkeit des Areals (siehe „Orientierende Untersuchungen“ 18.01.2010), ein *Verkehrskonzept* (Dezember 2009) und vor allem ein neues *Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA* (Juni/2010) erarbeitet, welches

das TWF-Gelände mit entsprechenden vertretbaren Nutzungsvorschlägen zum Einzelhandel nun als Innenstadtergänzungsstandort definiert.

A. 1. 2. BESTEHENDE GEBÄUDE IM PLANGEBIET

Der Stadt Schwandorf liegt eine Anzeige des Abbruchs für alle Gebäude – ausgenommen dem sog. Buntbetrieb (lt. Antrag P5) – auf dem ehem. TWF-Gelände vom Dez. 2006 vor. Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich noch die Gebäude P5, T9 und T4 (tlw. als Abrissreste) auf dem Areal. Der Bebauungsplan-Vorentwurf hatte daher nur den Buntbetrieb als bestehendes Gebäude dargestellt. Für dieses Gebäude liegt auch eine Nutzungsabsicht des Inhabers (Bauantrag) vor.

Mit der endgültigen Aufgabe der bisher bestandsgeschützten (Fabrik-) Nutzung, die bereits mit den Betriebsschließungen im Jahre 1994 erfolgt ist und sich auch in den beantragten, begonnenen und überwiegend durchgeführten Abbrüchen ausdrückt, ist der aus dem Eigentumsrecht (Art. 14 GG) folgende baurechtliche Bestandsschutz erloschen (ebenso VG Regensburg vom 24.04.2009 und BayVGH vom 30.12.2009 zur Baueinstellung Buntbetrieb). Jegliche neue Nutzung bedarf daher einer neuen planungsrechtlichen Grundlage.

Die teilweise noch vorhandenen, aber „nutzlos“ gewordenen Gebäude und Gebäudeteile haben erkennbar auch keinen derartigen Materialwert, dass dieser einer planerischen Neuausrichtung des Areals wie im Sinne des hiesigen Bebauungsplansentwurfs aber auch nach den bisherigen Vorstellungen der Einwendungsführer selbst (vgl. zuletzt Bauvoranfrage vom 11.05.2010) entgegen stehen würden.

A. 1. 3. NUTZUNG

Städtebaulich wird die Ansiedelung von publikumsintensiven Nutzungen mit Magnetwirkung in den der Innenstadt zugewandten Bereich angestrebt. Der Zugangsbereich, der der Innenstadt zugewandt ist, soll attraktiv genutzt und einladend gestaltet sein. Direkt an der Friedrich-Ebert-Straße soll ein städtebaulicher Auftakt für das TWF-Gelände entstehen, z.B. durch einen herausragenden Baukörper (Aufnahme der Bauflucht Friedrich Ebert Straße).

Entsprechend attraktiv muss die Gesamtgestaltung des Geländes sein; d.h. sowohl durch eine ansprechende Architektur der Baukörper als auch der Freiflächen als Aufenthaltsräume.

Die städtebauliche Planung ist so zu gestalten, dass es nicht zwingend notwendig ist, das gesamte Areal von einem Vorhabensträger zu entwickeln. Durch die Planung soll ermöglicht werden, dass Bauvorhaben unterschiedlicher Größe und Nutzung unabhängig voneinander realisiert werden können.

Besonderer Augenmerk soll bei der Entwicklung des Areals auf das Themenfeld „Wohnen im Stadtzentrum“ gelegt werden: bedingt durch die absehbare demografische Entwicklung werden die Stadtzentren mit ihren vielfältigen Angeboten als Wohnlage an Attraktivität gewinnen.

1. 3. a Einzelhandel

Die „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung“ (GMA), München, erstellte eine Entwicklungskonzeption für den Einzelhandelsstandort Schwandorf. Dieses Einzelhandelsentwicklungskonzept hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf in der Sitzung am 20.05.2010 gebilligt. Sie ist wesentliches Instrument zur Feinsteuerung des Einzelhandels innerhalb der Bauleitplanung. Einzelne Nutzungen, die in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannt sind, können gem. § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Die Bestimmung der möglichen und verträglichen Verkaufsflächen für die einzelnen Handelsarten wurde auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwandorf entwickelt.

Das Plangebiet soll als städtebaulich und funktional integrierte Lage entwickelt werden, d.h. es soll kein Konkurrenzstandort entstehen, sondern ein Ergänzungsstandort zur Innenstadt. Die zulässige Größe und Art der Nutzungen ist auf die Innenstadt abzustimmen (Einzelhandel – hier bes. Lebensmittel-Nahversorger, Dienstleistung, Büroflächen und Freie Berufe, Wohnen). Ebenso kann die Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete an diesem Standort umgesetzt werden.

1. 3. a (1) Fehlen von Einzelhandelsgroßflächen in der Innenstadt

Die Entwicklung des TWF-Geländes soll nicht zu einem Konkurrenzstandort für die Innenstadt werden, sondern die Innenstadt ergänzen. Es sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die für die Innenstadt verträglich erscheinen und diese zusätzlich beleben, z.B. die Ansiedlung eines großen Lebensmittelvollsortimenters.

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich sind sehr eingeschränkt; begründet auf bauliche Begrenzungen und topographische Barrieren wie:

- die historische Altstadtstruktur, innerhalb des Sanierungsgebiets
- Begrenzung im Norden durch die Naab; große Flächen liegen hier im Überschwemmungsgebiet
- Begrenzung im Nord-Osten durch den stark bewaldeten Berg (Holzberg, Weinberg), der eine wichtige Bedeutung als Erholungsraum hat,
- Begrenzung durch die Bahnlinie – Nord-Süd-gerichtet

Für großflächige Vorhaben gibt es deshalb keine Flächen in der Innenstadt, so dass sich bereits in der Vergangenheit die modernen Infrastruktureinrichtungen (LRA, Polizei, Erlebnisbad, Sportanlage, Oberpfalzhalle und Vitalzentrum) und Einzelhandel außerhalb ansiedeln mussten, wie z. B. an der Wackersdorferstraße – als Verbindungsstraße von der A93-Mitte und der Innenstadt - und an der Regensburger Straße.

Die städtebauliche Entwicklung sieht das TWF-Gelände (Brachfläche) als hochwertige ERGÄNZUNGSfläche der Innenstadt an. Dieser Standort soll durch Aufnahme von fehlenden innenstadtrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte auch die Nahversorgungssituation verbessern.

1. 3. a (2) Großflächige Einzelhandelsprojekte

Seit Oktober 2010 gibt es einen neuen Investor für die Sondergebietsflächen mit konkreten Vorhabenszielen. Diese sind mit der Stadt abgestimmt und auch im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EHK) überprüft worden.

Die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe - wie Lebensmittel, Baumarkt, Möbelmarkt und Elektromarkt - stellen zusammen mit den kleinflächigen Betrieben (Discounter, Drogeriemarkt) Einzelhandelsgroßprojekte dar, und sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu überprüfen.

Bei Bedarf könnte ein Raumordnungsverfahren daher als „vereinfachtes Verfahren“ mit der Regierung der Oberpfalz durchgeführt werden, d.h. die im Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange würden bei der landesplanerischen Beurteilung zu Grunde gelegt werden.

1. 3. b Mischgebiet

Die unbeplante Fläche zwischen dem bestehenden Finanzamt und der Wohnbebauung im Osten an der Fabrikstraße - zur Zeit als privater Parkplatz mit öffentlicher Nutzung – ist zu überplanen und einer geordneten städtebaulichen Nutzung zu zuführen.

1. 3. c Allgemeines Wohngebiet

Die unbeplante Brachfläche innerhalb des Kreuzbergviertels soll eine Ergänzungsfläche zu den bestehenden umliegenden Wohngebieten darstellen. Die Lage des geplanten Wohngebiets an dieser immissionsbelasteten Randlege des Viertels, und die Altlastenverdachtsflächen des alten Industriestandorts machen eine Umweltprüfung innerhalb einer Bauleitplanung erforderlich.

A. 1. 4. VERKEHR

Der Bereich der Friedrich-Ebert-Strasse soll so umgestaltet werden, dass er als attraktive Anbindung für die Fuß- und Radwegverbindung des Sondergebiets an die Innenstadt dient. Die Strecke zwischen Innenstadt und TWF soll eine einladende, zielorientierende Fußgängerverbindung werden. Ein Fußgängerübergang auf der Höhe der Postgartenstraße soll verkehrsrechtlich umgesetzt werden.

Es ist eine vielfältige Vernetzung des Areals nach Außen – besonders zur Kernstadt - zu planen und sicherzustellen. Das vorhandene Straßensystem ist verkehrstechnisch zu ergänzen und sinnvoll weiterzuführen.

Durch die Verkehrsführung muss gewährleistet sein, dass auch die zusätzlichen Verkehrsmengen durch die Neuansiedelungen gut bewältigt werden können, und dass der Standort mit der Umgebung bestmöglich vernetzt wird.

Einschränkung dabei ist, dass dieser Bereich erst nach einer grundsätzlichen Änderung der Verkehrsführung und nach Abbruch der Rampe zu der Adenauer-Brücke vollständig bebaut werden kann.

A. 1. 5. PARKEN

Zu errichtende Parkieranlagen sollen in möglichst großem Umfang öffentlich genutzt werden können und nicht nur auf die Nutzungen des TWF-Geländes bezogen sein.

Der Flächenverbrauch für Parken soll so gering wie möglich gehalten werden (Nähe zur Innenstadt, Grundstückswert, Erscheinungsbild). Die topografische Situation der Geländeneigung unterstützt die Ausführung des Parkens in mehreren Ebenen (oberirdisch und im halboffenen UG).

Die Anzahl und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der städtischen Stellplatzsatzung vom 22.12.2008.

A. 1. 6. GRÜNFLÄCHEN

Als zusammenhängende Grünfläche bieten sich der Bereich südlich der jetzigen Fabrikstraße sowie der Bereich parallel zur Verlängerung der Dominikanerinnenstraße an:

- zur Qualitätssteigerung des TWF-Geländes durch attraktive Aufenthaltsflächen für Beschäftigte, Besucher und Kunden
- als Randeingrünung von gewerblich genutzten Bereichen
- als Immissionschutz und Abschirmung zu den Wohngebieten nördlich der Fabrikstraße und des Kreuzbergviertels im Osten.

LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

A. 2. 1. LAGE UND GRÖÖE DES GEBIETS



Die Große Kreisstadt Schwandorf liegt zentral im Landkreis Schwandorf. Dieser grenzt im Süden an den Landkreis Regensburg, im Osten an den Landkreis Cham, im Westen an den Landkreis Amberg-Weizsach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 8,3 ha. Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Nord-Westen: Innenstadt
- Im Norden: Wohn- und Mischgebiet an der Fabrikstraße und der Löllstraße
- Im Süden/Osten: Kreuzbergviertel
- Im Süd-Westen: Gleisanlagen der Bahn

A. 2. 2. UMGEBUNGSSITUATION

Das Sondergebiet soll über die Buslinien des Liniennetzes Schwandorf (ÖPNV) an die Innenstadt angeschlossen werden.

Insgesamt ist das Gebiet stark durch die hoch belastete Staatsstraße „Steinberger Straße“, der Adenauerbrücke (Bundesstraße B 85) und der Bahn mit den daraus resultierenden Lärm- und Abgasimmissionen geprägt.

A. 2. 3. TOPOGRAPHIE

Die Adenauerbrücke prägt nicht nur als Emissionsquelle sondern auch als topografischer Einschnitt am südlichen Eingang zur Innenstadt.

Das Gelände des Sondergebiets ist mehrfach geneigt. Der Anschluss der Planstraße A steigt von Süd-Westen/ nach Norden/Anschluss an. Dabei liegen die Bestandshöhen bei ca. 356,1 ü.NN / Steinbergerstraße und 361,3 ü.NN / Friedrich-Ebertstraße. Das Gelände zwischen Sondergebiet im Westen und Wohngebiet im Osten differiert um 2 bis 3 m, die innerhalb des geplanten Grünzugs geländeangepasst überbrückt werden können. Die Brache zwischen den bestehenden Wohngebieten steigt von Süden nach Norden um ca. 1m an. Die obere Teilfläche des geplanten Wohngebiets ist entsprechend der Höhe ihrer Umgebung aufzufüllen.

PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

A. 3. 1. REGIONALPLANUNG

Das Vorhaben eignet sich, um die städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beseitigen und so das Mittelzentrum Schwandorf in seinen mittelzentralen Aufgaben gemäß den Entwicklungszielen des Regionalplans Oberpfalz-Nord – RP 6 – zu stärken (siehe RP 6 A III 2.2.2).

- Stärkung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion Schwandorfs
- Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Beachtung der sich abzeichnenden Änderungen bei Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten insbesondere in den zentralen Orten vorgehalten und, soweit erforderlich, ausgebaut werden.
- Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- Die Auflockerung einseitiger Wirtschaftsstrukturen und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes sind anzustreben. Rationalisierungs-, Modernisierungs- und Umstellungsbemühungen in Wirtschaftszweigen mit Strukturproblemen, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, sind unter Beachtung sozialer u. ökologischer Belange zu unterstützen.

A. 3. 2. LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Eine „Revitalisierung“ des Geländes entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, da bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die in Siedlungsgebieten vorhandenen Potentiale zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden genutzt werden (siehe Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP B VI 1.1).

Handel

Die geplanten Einzelhandelsvorhaben entsprechen den Zielen des LEP (siehe Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP B II VI 1.2.1) insoweit, als das Mittelzentrum Schwandorf grundsätzlich einen geeigneten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte darstellt.

Die Ausweisung des Sondergebiets Handel trägt dazu bei, die Mittelpunktfunktion der Stadt Schwandorf - insbesondere im Einzelhandelsbereich - zu sichern und weiter auszubauen.

Als Mittelzentrum in der Region hat die Stadt Schwandorf u. a. die Aufgabe, im Bereich der Wirtschaft die Entwicklung auszubauen und konkurrenzfähige Arbeitsplätze zu sichern. Dadurch wird die Versorgung der Stadt und der Region erweitert und verbessert werden.

Da Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geplant sind, ist eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens in Form eines Raumordnungsverfahrens nach Art. 22 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLpG) erforderlich. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens das Vorhaben konkret überprüft (vereinfachtes Verfahren).

A. 3. 3. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Überörtlich raumbedeutsame Einrichtungen oder Planungen, die bei Verwirklichung des Vorhabens zu berücksichtigen sind, ist hier die teilweise im Planungsgebiet verlaufende Bundesstrasse **B 15** und die Staatsstrasse **St 2145**.

Parallel zur Bauleitplanung verfolgt die Stadt Schwandorf das Ziel, die **B15** ab dem Ortsteil Klarndorf/Zielheim abzustufen zur Kreisstraße SAD 22. Die neue Kreisstraße SAD 22 führt dann über die Adenauerbrücke und mündet über die Ostrampe /bzw. die Planstraße A (beim Finanzamt) in die Staatstraße St 2145 (Steinberger Straße und Pesslerstraße). Die Friedrich-Ebert-Straße soll eine Ortsstraße werden.

A. 3. 4. BAULEITPLANUNG

Grundlage für den Bauungs- und Grünordnungsplan ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Schwandorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2010 (18.03.2010).



Der Bauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan; als Sondergebiet, Mischgebiet, als Gemeinbedarfsfläche Verwaltung und als Wohngebiet dargestellt.

Im Bereich des Finanzamts wird der einfache Bauungsplan „Spielhallenverbot Innenstadt“, von dem Bauungsplanentwurf „Tonwarenfabrikgelände“ überplant und inhaltlich übernommen.



Das geplante Wohngebiet wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und es wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist im Bereich der Schillerstraße innerhalb des rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 10 „Kreuzbergviertel“ aus dem Jahr 1913; dieser hat durch Baulinien und die „ortspolizeilichen Vorschriften“ das Viertel städtebaulich geprägt.

BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

A. 4. 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungsbereiche:

- Publikumsintensive, attraktive Nutzungen sollten in dem der Innenstadt zugewandten Bereich im Westen angeordnet werden. Hier können auch Dichte und Höhenentwicklung intensiver sein.
- Im Osten soll die Wohnbebauung ergänzt werden. Einschränkungen der Nutzung werden zugunsten des Wohnens städtebaulich begründet. Raum für solche störenden Nutzungen stehen im Sondergebiet Handel ausreichend zur Verfügung.

Innenstadtverträgliche Nutzungen:

- Warengruppen für Nahrungs- und Genussmittel (Innenstadt, umliegenden Wohngebiete)
- nicht innenstadtrelevanten Warengruppen (Nutzungen, für die keine Flächen in der Innenstadt vorhanden sind z.B. Möbel- Einrichtungsbedarf, Baumarkt)
- innenstadtrelevante Warengruppen mit Abwägungsspielraum (großflächige Nutzungen, für die keine Flächen in der Innenstadt vorhanden sind z.B. (Zoobedarf, Supermarkt, Elektrobedarf)
- Dienstleistungsnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie Freizeit / Entertainmentnutzung als Ergänzung von Innenstadtnutzungen (z.B. Bereich Gesundheit, Fitness, Wellness, Kinocenter)

Die Stadt Schwandorf hat im Juni 2009 die Planungsgemeinschaft WGF-Landschaft – plan+werk – GMA – GEM – Lang + Burkhardt den Auftrag zur Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erteilt. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), München, entwickelt in diesem Zusammenhang eine Entwicklungskonzeption für den Einzelhandelsstandort Schwandorf.

Ziel der Untersuchung ist es, die Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Schwandorf darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftliche und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung zu erarbeiten.

Ein Augenmerk liegt dabei auch auf dem ehemaligen Tonwarenfabrikgelände - als Ergänzungsstandort der Innenstadt.

Das Planungsgebiet ist nach den Kriterien des Landesentwicklungsprogramms eine städtebaulich integrierter Standort.

Die Qualität der fußläufigen Anbindung des TWF-Geländes an die Haupteinkaufslage der Innenstadt wird durch mehrere Kreuzungen eingeschränkt, so dass der Standort nicht zum zentralen Innenstadtbereich zu zählen ist; er wird als innerstädtische Ergänzungsfläche bewertet.

Die GMA empfiehlt, den Bereich des TWF-Geländes gezielt als innerstädtischen Ergänzungsstandort zu nutzen. Es ist sicherzustellen, dass der TWF-Standort mit seinen anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt wird, sondern das dort vorhandene Sortiment strukturell ergänzt.

Auch Nahversorgungsfunktionen für die Innenstadt und die Wohngebiete am Holzberg und Kreuzberg sollen zukünftig übernommen werden.

Nähere Informationen können dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Große Kreisstadt Schwandorf (erstellt von GMA München, Stand Juni 2010) entnommen werden. Dieser kann bei der Stadt Schwandorf (Sachgebiet Stadtplanung) eingesehen werden.

4. 1. a Sondergebiet - Handel

4. 1. a (1) Art der baulichen Nutzung

Ein Sondergebiet Handel im Sinne von § 11 (3) BauNVO wird ausgewiesen, da Ansiedlungsabsichten von großflächigen Betrieben bestehen, die ein Sondergebiet erfordern.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die dazugehörigen Verkaufsflächen.

Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Sortiment

Der Bebauungsplan schränkt die Art der Nutzung ein, in dem sie konkrete Betriebstypen mit Verkaufsflächenobergrenzen festlegt. Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum werden entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stand Juni 2010) in Verbindung mit den Vorgaben der Landesplanung zugelassen.

Daraus ergibt sich eine Auflistung der grundsätzlich zulässigen nicht innenstadtrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimente (gemäß definierten Betriebstypen und Größenordnung):

- Möbel, Küchen,
- Teppiche, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Baustoffe, Bad- und Sanitärerzeugnisse, Installationsbedarf, Eisenwaren, Tapeten, Farben und Lacke)
- Gartenartikel, -bedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung
- Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Leuchten
- Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beinhalten alle städtebaulich möglichen Sortimente. Dadurch weist der Bebauungsplan die größtmögliche Flexibilität für die Ansiedlung von Einzelhandel auf und es werden in der Regel später aufgrund eines Mieterwechsels (Nutzungsänderung) keine Änderungen des Plans notwendig.

Die Realisierung aller möglichen Verkaufsflächen zur gleichen Zeit ist nicht zu befürchten, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundfläche und der Festsetzungen der maximalen Baumassen immer nur Teile der möglichen Nutzungen realisiert werden können. Mit wachsenden Verkaufsflächen würde auch die geforderte Anzahl der Stellplätze wachsen, die auf dem Plangelände nur bedingt Platz haben. Die Firmenpolitik selbst bevorzugt im Normalfall oberirdische Stellplätze.

Randsortimente:

Bei Angebotsformen mit primär nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Möbelhäusern sind im Allgemeinen keine innenstadtschädlichen Auswirkungen zu befürchten. Bei diesen Warengruppen ist die Auswirkung der Randsortimente kritisch. Diese werden deshalb eingeschränkt gem. Einzelhandelskonzept.

Drogeriemarkt:

Die innenstadtrelevanten Sortimente Lebensmittel und Drogeriemarkt sind für die Nahversorgung der umliegenden Wohnviertel wie Kreuzberg, Innenstadtrand Süd sehr wichtig. Sie ergänzen sich in Ihren Angeboten und stellen einen wichtigen Baustein des Handelstandorts TWF-Gelände dar.

Eine ausreichend große Fläche gibt es in den flächenmäßig begrenzten Viertel nicht (siehe auch 1.3.a(1)).

Die Flächengröße des Drogeriemarkts wurde so gewählt, dass zum Einen die wirtschaftlichen Gründe für den Nahversorger berücksichtigt werden, zum Anderen die Innenstadtverträglichkeit angemessen betrachtet wird.

So kann man städtebaulich feststellen, dass eine Gefahr für den Drogeriemarkt „Müller“ von dem vorgesehenen neuen Drogeriemarkt auf dem TWF- Gelände nicht ausgehen wird, da dieser mit den Sortimenten des „Müller“ Fachmarkts nicht konkurriert. Der „Müller“ Fachmarkt bietet überwiegend Spielwaren und Musikartikel an, der geplante neue Drogeriemarkt wird aufgrund seiner Flächengröße nur in Konkurrenz zu dem Drogeriemarkt „Rossmarkt“ in der Regensburger Strasse treten. Dieser Standort ist jedoch nicht schützenswert und wird durch den Markt selbst geregelt.

¹Die Stadt Schwandorf ist sich bewusst, dass durch die Verkaufsflächenerhöhung des Drogeriemarktes auf dem TWF-Gelände von 400 m² auf 600 m² eine Schädigung der Betriebe in der Innenstadt nicht auszuschließen ist.

In der Gesamtschau werden die Entwicklung des TWF-Geländes und die dadurch zu erwartenden positiven Synergieeffekte für die Innenstadt von Seiten des Ausschusses jedoch höher bewertet als eine eventuelle Schließung von Betrieben in der Innenstadt.

Vor dem Hintergrund, dass aus gutachterlicher Einschätzung (s.S.9 GMA_ Stellungnahme) *„die Innenstadt noch über Marktpotenziale z.B. im Bereich Bekleidung verfügt, die durch einen ggf. entstehenden Leerstand gezielt aufzugreifen sind.“*, kann eine mögliche Gefährdung der Innenstadt bzw. Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches aufgefangen werden.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Büroräume und Apotheke

An der Brücke / Friedrich-Ebert- Straße soll zum Auftakt ein mehrgeschossiger Baukörper den Straßenraum am Eingang zur Innenstadt fassen und ein Gegengewicht zum 5-geschossigen Finanzamt bilden. Geplant ist ein Dienstleistungs- und Bürogebäude.

Das bisher in der Innenstadt ansässige Dialysezentrum könnte hier angesiedelt werden. Die Krankentransporte sorgen in der verkehrsberuhigten Innenstadtlage für eine angespannte Verkehrssituation; eine Verlagerung wird deshalb befürwortet. Der notwendige Raum für die Erweiterungsabsichten wären an dem Standort „Tonwarenfabrikgelände“ gegeben, ebenso die ausreichenden Stellplätze für diese frequentierte Nutzung.

Als Nutzungsergänzung soll auch eine Apotheke zugelassen werden. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Sortiment wird auf max. 150 qm begrenzt, um eine innenstadtschädigende Wirkung zu verhindern.

Gastronomie

Schank –und Speisewirtschaften sind für die Abrundung eines Handelsgebietes städtebaulich erforderlich. Sie sind gut geeignet, um Plätze zu beleben und somit attraktiv zu gestalten.

Kino und Diskothek

Die Stadt legt Wert auf die Ansiedlung eines Magneten an diesem Standort, um eine funktionsfähige Verbindung zur Innenstadt herzustellen.

Ein Kino kann so ein Magnet sein. Die Voraussetzung ist daher die planungsrechtliche Festsetzung von „Kino“, die möglichst zentrumsnah platziert und auch in seiner Außengestaltung (z.B. Vorplatz, Straßencafé) attraktiv gestaltet werden soll.

Diese Freizeitnutzung bedeutet eine Belebung des Areals am Abend und ergänzt somit die Tagesnutzung „Handel“ in optimaler Weise, da sie aufgrund der überwiegend unterschiedlichen Nutzungszeiten keine zusätzliche Verkehrsbelastung bedeutet. Der Parkraum könnte wirtschaftlich optimiert genutzt werden.

¹ Ergänzende Begründung_30.06.2011

4. 1. a (2) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §16 Abs.2 BauNVO eindeutig (dreidimensional) bestimmt – die Fläche (= 2 Dimensionen) betreffend durch die GRZ und die Höhe (= 3.Dimension) betreffend durch die Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Es gilt in den Sondergebietsflächen eine GRZ = 0,6; diese ist hinreichend dimensioniert für die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der bebaubaren Flächen.

Es wird entgegen § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass die Stellplätze mit Ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Durch die gezielte Festsetzung von privaten Eingrünungsflächen der Sondergebietsrandbereiche würde ansonsten ein Nachteil für die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen entstehen, da die festgesetzten „privaten Grünflächen“ nicht in die GRZ- Berechnung einfließen können.

Weiterhin werden Aussagen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen aufgenommen, die in Teilbereichen durch geforderte Mindesthöhen ergänzt werden.

Im SO 1 / Teilfläche 1 wird eine Mindestfirshöhe festgesetzt, um die prägenden Gebäudehöhen an der Friedrich-Ebert- Straße aufzunehmen und dem benachbarten Finanzamt ein städtebauliches Gegengewicht setzen zu können. Direkt an der Friedrich-Ebert-Straße soll so durch einen herausragenden Baukörper ein städtebaulicher Auftakt für das TWF-Gelände entstehen, (Aufnahme der Bauflucht Friedrich- Ebert- Straße).

Im Sondergebiet SO 2 wird eine Mindestfirshöhe festgesetzt, welche in Kombination mit den Bau-linien an der Ostseite des Grundstücks zugleich einen Lärmschutz für das dahinterliegende Wohn-gebiet bilden soll.

Stellplätze im privaten Grünbereich an der Kreuzbergallee:

Bei festgesetzten Nutzungsarten, ohne Baufelder, können Nebenanlagen (hier: Stellplätze) nur dann zugelassen werden, wenn der B-Plan eine Ausnahmevorschrift zu den Baugrenzen enthält. Rechtsgrundlage für diese Ausnahmeregelung ist § 23 Abs 2, 3 und 4 BauNVO, jeweils letzter Satz.

In diesem Fall sind die fraglichen Stellplätze außerhalb der Baufelder bereits Bestand und deren Lage wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen –hier „Fläche für Stellplätze“ – festgelegt.

4. 1. b Mischgebiet

4. 1. b (1) Art der Nutzung

Die Randlage an der Innenstadt und die angrenzenden Bebauungen mit gemischter Nutzung erfordern die Festsetzung als Mischgebiet – gem. Flächennutzungsplandarstellung.

Die Nutzung wird eingeschränkt; zum Einen durch den Ausschluss von Spielhallen gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Spielhallenverbot Innenstadt“:

Grund für den Ausschluss von Spielhallen ist der Schutz der Innenstadt und der Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsverteilung zwischen Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen. Nutzungskonflikten und der Abwertung des Standorts soll so vorgebeugt werden.

Das Wohnen soll in der Kernstadt keine untergeordnete Nutzung einnehmen, sondern den anderen Nutzungen gleichberechtigt gegenüberstehen. So wird eine Belebung der Innenstadt rund um die Uhr gewährleistet, einem nutzungsabhängigen temporären Leerstand wird so vorgebeugt. Auch deshalb sollen die Spielhallen im Innenstadtbereich ausgeschlossen werden, da besonders der sensiblen Wohnnutzung gegenüber ein Konfliktpotential innewohnt.

Und zum Anderen durch den Ausschluss von Wohnnutzung im Teilgebiet MI 1 aus immissions-technischen Gründen (S.18 ,schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 13.10.2010)

4. 1. b (2) Maß der baulichen Nutzung

Als Bindeelement zwischen dem 5-geschossigen Finanzamt im Westen und dem 2-3-geschossigen Wohngebäuden im Osten und Norden werden unterschiedliche max. Wandhöhen in den Teilgebietsflächen festgesetzt.

4. 1. c Allgemeines Wohngebiet

4. 1. c (1) Art der Nutzung

Im Osten des Geltungsbereichs soll die Wohnbebauung des Kreuzbergviertels ergänzt werden. Das geplante Wohngebiet wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und es wird gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Einschränkungen der Nutzung werden zugunsten des Wohnens getroffen. Raum für störende Nutzungen steht im Sondergebiet Handel ausreichend zur Verfügung.

4. 1. c (2) Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Kreuzbergviertel ist durch den gleichnamigen Baulinienplan geprägt worden. Innerhalb eines Rastersystems bestimmen Baulinien die Straßenräume. Die Gebäude bilden eine klare Gebäudeflucht und stellen zugleich die Grenze zum Gehweg dar. Ohne Vorgärten und in offener Bauweise ist hier eine innerstädtische, dichtere Bauweise entstanden, deren Höhen auch durch Festsetzungen bestimmt wurden. So wurde Folgendes unter „Höhe der Gebäude“ gefordert: „...eine Bebauung mit Erdgeschoss und 2 Obergeschossen zulässig mit der Beschränkung, dass Erdgeschoss und Obergeschoss gebaut werden muss.“ Der Privatbereich liegt automatisch in den ruhigeren hinteren Grundstücksbereichen; eine städtebauliche Notwendigkeit unter Berücksichtigung der Lage in der Innenstadt.

Diese städtebaulichen Merkmale werden in den Bebauungsplan „Tonwarenfabrikgelände“ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets leicht abgewandelt übernommen. Die Baulinien werden im Bereich der neuen Planstraße C nur einseitig aufgenommen, um eine geringere, sparsamere Straßenbreite zu ermöglichen (i.V. mit zu beachtenden Abstandflächen), aber doch eine prägende Straßenflucht zu erreichen. Das Maß der Nutzung soll nicht über Vollgeschosse bestimmt werden, sondern durch Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude.

A. 4. 2. VERKEHRSFLÄCHEN

4. 2. a Verkehrstechnische Untersuchung

Die Entscheidung zur Erschließung des Sondergebiets Handel stützt sich auf die verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Lang + Burkhardt (siehe Anlage). Varianten wurden gegenübergestellt und im Hinblick auf Ihre Leistungsfähigkeit, städtebauliche Einbindung und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die Erschließung ist in Abhängigkeit von der Nutzung und deren Frequenz zu sehen, v. a. ist maßgeblich, welche zusätzliche Verkehrsbelastung das gesamte Gelände bringt. Innerhalb des Verkehrskonzepts wurden verschiedene Alternativen zur Erschließung des Planungsgebiets geprüft und bewertet. Es haben sich 2 Varianten herauskristallisiert, die hinsichtlich verschiedener Kriterien gegenübergestellt wurden. Die städtebauliche Entscheidung fiel auf die Planstraße A, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das Verkehrsaufkommen wird im Verkehrsbericht vom 08.04.2010 detailliert erläutert.

Das Erschließungskonzept hat zu Beginn der Planung versucht verschiedene Erschließungsansätze mit unterschiedlichen Nutzungsszenarien und damit die verkehrstechnischen Konflikte aufzuzeigen.

Die Hauptschwierigkeit liegt zum Einen in der bestehenden Auffahrtsrampe zwischen der Bundesstraße B15 und der Staatsstraße „Steinbergerstraße“, die das Plangebiet städtebaulich von der Innenstadt trennt. Diese Zäsur gilt es zu überwinden, um die regionalplanerische Vorgabe der Anbindung an die Innenstadt herzustellen.

Die Folge ist zuerst die Verlagerung der bestehenden Rampe, die den geplanten Ergänzungsstandort Innenstadt von der Friedrich-Ebertstraße räumlich als auch funktional trennt, so dass die

städtebaulich wichtige Anbindung nicht gegeben wäre. Zudem ist sie nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr von den Sondergebieten ordentlich abzuwickeln. Umbaumaßnahmen wären auf jeden Fall erforderlich gewesen. Die Grünflächen zwischen Brücke und Rampe bliebe eine „tote“ Fläche, die keinerlei Nutzen für die Anbindung hätte. Mit der neuen, vorgelagerten Grünfläche des Eingangsgebäudes wird eine nutzbare Fläche geschaffen - Aufenthaltsqualität durch Gastronomie-nutzung, einladender Grünbereich am Haupteingang.

Zum Anderen ist die Anbindung von der Steinberger Straße nicht an jeder Stelle verkehrstechnisch sinnvoll. Die Unterführung stellt einen Zwangspunkt dar, da eine versetzte Zufahrt auf das Areal hier zusätzliche verkehrstechnische Probleme mit sich bringen würde.

Die Variante 5 wurde daher auf der Basis dieser ersten Untersuchung als Ergebnis aus den gewonnenen Erkenntnissen erarbeitet.

So greift die **Planstraße A** die Zwangspunkte Brücke (tiefster Punkt vor Finanzamt) und Unterführung auf. Der Vorteil der Anbindung an die Innenstadt für den westlichen Bereich ist ebenfalls gegeben und die Entfernung des Kreuzungspunkts B15/St2145 ist für Autofahrer akzeptabel. Die Sondergebietsflächen werden in einem wirtschaftlichen Maß erschlossen. Sowohl Autofahrer als auch öffentliche Busanbindungen können bis in die Mitte der gesamten Anlage geführt werden. Einem Sondergebiet in der 2.Reihe kann so entgegengewirkt werden.

Die 6 **Erschließungsvarianten** des Konzepts waren nicht in der Lage, diese städtebaulichen Ziele in sich zu vereinen – aus folgenden Gründen:

- Die Variante 1 a, 1 b und 4 a können diese Vorgabe nicht erfüllen, da sie die zukünftigen Handelsflächen massiv von der Innenstadt trennen.
- Die Variante 2 ist zwar leistungsfähig, aber zu kostenintensiv.
- Die Variante 3 verbindet die Zwangspunkte Anschluss Brücke und Knotenpunkt Unterführung, aber der Kreiselpunkt ist in Verbindung mit der Unterführung nicht leistungsfähig genug.
- Die Variante 4 a erfüllt die Anbindung an die Innenstadt nur in geringem Maße, und birgt die Gefahr des Schleichverkehrs für die Goethestraße. Ähnlich ist dies bei Variante 4 b, wobei hier auch die nicht mehr zumutbare Entfernung von dem Kreuzungspunkt B15/St2145 als negativer Punkt zu nennen ist.

4. 2. b äußere Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Planungsgebiets „Tonwarenfabrikgelände“ erfolgt über das nachgeordnete Straßennetz Steinbergerstraße (St 2145) und der zukünftigen Planstraße A, die in die Friedrich-Ebertstraße/Adenauerbrücke anschließt.

An der Einmündung des nachgeordneten Straßennetzes mit der B 15 sind die Sichtdreiecke nach den RAS-K-1 freizuhalten.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens muss zum Einen die Steinbergerstraße 3 bzw. 4-spurig ausgebaut werden, und zum Anderen ist die Regensburger Unterführung innerhalb ihrer Nutzung einzuschränken. Die bestehende Breite ist nicht veränderbar. In Abstimmung mit den Fachbehörden und den Straßenbaulastträgern muss diese in eine Einbahnstrasse umgewandelt werden.

Der Kreuzungspunkt bei der Unterführung ist durch Signalanlagen zu regeln.

Fußgänger-/Radwegenetz:

Es entstehen Verbindungen zwischen der bestehenden Kreuzbergallee sowie der Steinberger Straße. Auch das Wohngebiet um den Kreuzberg soll durch Fußwege angebunden werden. Um eine gute Anbindung an die Innenstadt zu erreichen, werden Fußgängerübergänge im Bereich Planstraße A/Finanzamt und in der Friedrich-Ebert-Straße/Postgartenstraße geplant.

In der Friedrich-Ebert-Straße ist fußläufige Anbindung an die Innenstadt aufzuwerten, um zwischen TWF- Gelände und Innenstadt einen Einkäuferfluss zu erreichen.

Die Gestaltung dieser fußläufigen Anbindung kann jedoch nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden und wird damit Gegenstand einer späteren Ausbauplanung. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht lediglich eine Straßenverkehrsfläche vor.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV bleibt erhalten; die bestehende Bushaltestelle innerhalb der Verbindungsrampe Ost wird zum Finanzamt verlagert. Der Bahnhof und Busbahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung und ist damit noch fußläufig erreichbar.

4. 2. c Innere Verkehrserschließung

Die **Planstraße A** innerhalb des Sondergebiets ist 2-3-spurig geplant mit einem Kreisell, der das Verkehrsaufkommen mit der Zufahrt in die Sondergebiete vereinbart und den Austausch zwischen beiden Handelsflächen ermöglicht. Sie erhält zweiseitig Geh- und Radwege, die das Radnetz ausbauen sollen, um die umweltfreundliche Nutzung durch den Radfahrer zu fördern.

Die Lage der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Finanzamtes zum Knotenpunkt Friedrich-Ebertstraße bedingt eine Einschränkung zugunsten des flüssigen Verkehrs für die Anbindung B15. Die Zufahrt ist daher nur für Rechtsabbieger in die / von der Planstraße A (in Fahrtrichtung Adenauerbrücke) möglich. Diese Anbindung des Finanzamtes ist ausreichend, da an der Friedrich-Ebert-Straße eine weitere Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit vorhanden ist.

Die **Planstraße C** wird als untergeordnete Anliegerstraße – nur einseitiger Gehweg – als Schleife geplant. Die öffentliche Straße wird ausschließlich die unbebauten Flächen erschließen. Bestehende hinterliegende Grundstücke müssen über private Eigentümerwege (Dienstbarkeiten) erschlossen werden.

Sowohl die innenstadtnahe Lage als auch die umliegende Bebauung erfordert hier eine städtebaulich adäquate Erschließung. Die geplante Breite der Planstraße C ist im Vergleich zu den bestehenden Straßen mit der Breite von 8,5 m auf ein Mindestmaß von 7,5 m reduziert worden. Dies entspricht dem Querschnitt einer Anliegerstraße mit Fahrgasse/FW/Parkstreifen. Die Verlagerung des öffentlichen Parkens auf die bestehenden, umliegenden Straßen ist durch eine ausreichend bemessene Straßenbreite städtebaulich vorzubeugen.

Die vorhandene **Fabrikstraße** ist bisher nicht fertig ausgebaut und abgerechnet. Zufahrtsrechte bestehen baurechtlich für alle angrenzenden Grundstücke. Eine Verkürzung der nur einseitig bebauten Straße ist hier daher nicht gewinnbringend, da eine Wendeanlage bei einer Stichstraße zu ähnlichen Ausbaukosten führen würde; mit dem Nachteil, dass die vorhandene Böschung angrenzend an SO 2 überwunden werden müsste.

Um jedoch hier einen möglichen Schleichverkehr in Richtung der Wackersdorfer Straße zu erschweren, soll für Kraftfahrzeuge die Einfahrt in die Fabrikstraße aus Richtung Westen verboten werden (Zeichen 267 mit Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“). Die Einfahrt in die Fabrikstraße ist damit nur noch aus Richtung Osten möglich. Bei der vorgesehenen Regelung (sog. „unechte Einbahnstraße“) haben Anwohner - im Gegensatz zu einer („echten“) Einbahnstraße - die Möglichkeit, ihr Anwesen sowohl in Fahrtrichtung Meiserstraße / Planstraße A als auch in Richtung Wackersdorfer Straße zu verlassen.

A. 4. 3. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Das TWF-Gelände ist unter der ABUDIS- Nummer 37600532 im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf aufgeführt.

Auf dem ehemaligen TWF-Gelände befanden sich früher eine Tonwarenfabrik, eine Munitionsfabrik und eine Schwefelsäurefabrik.

Zudem werden im gesamten Gelände **Rüstungsaltposten** vermutet.

Das „TWF-Gelände“ wurde mit Bauschutt aufgefüllt.

Im Jahr 2008 wurde der größte Teil der vorhandenen Bausubstanz durch den damaligen Investor rückgebaut und teilweise vor Ort gebrochen. Es wurde jedoch nur ein kleiner Teil der Rückbaumassen entsorgt, der überwiegende Teil lagert noch auf dem Gelände.

Aus einer gutachterlichen Überwachung der Rückbaumaßnahmen liegen dem Landratsamt-Abfallwirtschaft ein Haufwerksplan mit zugehöriger Analytik und abfallrechtlicher Einstufung der Haufwerke vor.

Durch eine historische Recherche und eine darauf aufbauende orientierende Untersuchung der Fa. Tauw vom 18. Januar 2010 hat sich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen auf zahlreichen Teilflächen des Bebauungsplangebiets bestätigt. Zahlreiche Verdachtsbereiche wurden aufgrund der vorgefundenen baulichen Situation (noch vorhandene Bodenplatten / Unterkellerungen / Becken) bei der orientierenden Untersuchung ausgeklammert.

4. 3. a Orientierende Untersuchung (Tauw)

Bei den Historischen Erkundungen wurden insgesamt 91 altlastenverdächtige Flächen erhoben. Ein Teil dieser Flächen wurde aufgrund von Voruntersuchungen bereits als ausreichend erkundet eingestuft.

Auf den übrigen Flächen sollte der Altlastenverdacht mittels einer Orientierenden Untersuchung gem. § 2, Nr. 3 BBodSchV [10] überprüft werden, die zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung) kommt:

- Auf dem ehem. TWF-Gelände in Schwandorf wurden im Rahmen der Orientierenden Untersuchung insgesamt 18 Kleinbohrungen sowie 21 Baggerschürfe erstellt. Außerdem wurden drei Grundwassermessstellen (eine im Zustrom, zwei im Abstrom) errichtet. Zwei Pegel bestanden bereits auf dem ehem. TWF-Gelände sowie ein Pegel südlich (abstromig) an der Steinberger Straße.
- Auf dem ehem. TWF-Gelände wurden flächenhaft, fremdstoffhaltige Auffüllungen (Ø ca. 2,2 m mächtig) angetroffen, die bereichsweise deutlich bis stark Arsen- und/oder PAK-belastet sind. Untergeordnet weist die Auffüllung vereinzelt Blei- oder MKW-Belastungen auf. Punktuell sind zudem nutzungsbedingte Verunreinigungen durch MKW vorhanden (s.a. Anlage 4).
- Insgesamt wurden 24 Verdachtsflächen orientierend untersucht. Auf 15 der Verdachtsflächen hat sich der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nicht bestätigt. Auf diesen Flächen sind zwar teils Bodenverunreinigungen vorhanden, es ist jedoch keine Grundwasserbeeinträchtigung zu erwarten. Auf neun Verdachtsflächen hat sich der Altlastenverdacht bestätigt. Auf diesen Flächen ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen oder eine lokale Grundwasserbeeinträchtigung wahrscheinlich (s.a. Anlage 4).
- Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen aus einem ehem. Rüstungsbetrieb bestätigte sich ebenso wenig wie der Verdacht auf Bodenverunreinigungen aus dem Betrieb einer ehem. Schwefelsäurefabrik.
- Im Grundwasser konnten außer einer Zink-Belastung an zwei bereits bestehenden Messstellen, die vermutlich ausbaubedingt ist, keine Schadstoffbelastungen festgestellt werden.
- Im Hinblick auf die anstehende Umnutzung werden derzeit außer einem Grundwassermonitoring keine weiteren Untersuchungen für erforderlich gehalten. Sollte mittelfristig keine Umnutzung erfolgen, wären auf den Flächen auf denen sich der Kontaminationsverdacht bestätigt hat, ggf. weitere Detailuntersuchungen erforderlich.
- Auf drei Verdachtsflächen mit mittlerem bzw. hohem Gefährdungspotential, die nicht orientierend untersucht wurden, sollten nach Abschluss der Rückbauarbeiten Beweissicherungsuntersuchungen durchgeführt werden.
- Auf insgesamt sechs Flächen wurden oberflächennah Verunreinigungen festgestellt, aufgrund deren im Falle einer Beibehaltung der Oberfläche und einer entsprechend sensiblen Umnutzung ggf. weitere Oberbodenuntersuchungen erforderlich wären.
- Im Falle von Erdaushub ist teils mit belastetem bis stark Erdreich zu rechnen, das ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen ist.

Die „Orientierende Untersuchung“, erstellt am 18. Januar 2010 von Tauw GmbH Regensburg, kann bei der Stadt Schwandorf / Sachgebiet Stadtplanung eingesehen werden.

Im Bereich der **Sondergebiete** einschl. derer Erschließung im Plangebiet wird ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen. In diesem Vertrag wird außer der Kostenübernahme Erschließungsmaßnahmen auch die ordnungsgemäße Sanierung bzw. der richtige Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen festgesetzt. Der Bebauungsplan mit Begründung weist lediglich auf die durchgeführten Untersuchungen hin und gibt hierzu

nähere Erläuterungen. Die einzelnen Verfahrensschritte, die bei der Sanierung zu beachten sind, regelt der städtebauliche Vertrag.

Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebiets** sollen in Abstimmung mit den Fachbehörden die erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen werden.

Da Detailuntersuchungen und Sanierungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes gefordert werden können, kann eine Verlagerung in nachfolgende Verwaltungsverfahren - selbst bei einfach gelagerten Kontaminationen - lange Genehmigungsverfahren zur Folge haben.

Die einzelnen Grundstückseigentümer müssen die fachlich erforderlichen Schritte zur Behandlung der Bodenbelastung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor Baubeginn durchführen.

Die Kosten für eventuelle Maßnahmen nach den Bodenschutzgesetzen (Detailerkundung, Sanierung) trägt der Grundstückseigentümer. Ziel der Maßnahmen ist die Altlastenfreiheit der Grundstücke. Dies ist der zuständigen Fachbehörde für Bodenschutz nachzuweisen.

4. 3. b Grundwasserbeeinträchtigung

Durch die Orientierende Untersuchung hat sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung für den Gefährdungspfad Boden-Gewässer bei neun Verdachtsflächen als hinreichend erwiesen (§ 3, Abs. 4 BBodSchV [10]). Auf diesen Flächen ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen oder eine lokale Grundwasserbeeinträchtigung wahrscheinlich.

Auf fünf der Flächen (VFL 32, VFL 36, VFL 86, VFL 87, VFL 90) wurden zudem Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch überschritten. Falls die derzeit vorhandene Oberfläche im Bereich dieser Flächen nicht verändert wird und eine entsprechend sensible Umnutzung erfolgen soll, ist ggf. der Pfad Boden-Mensch neu zu bewerten.

Auf den übrigen Flächen sind bei Nutzungsänderung und Beibehaltung der Oberfläche keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf den Pfad Boden-Mensch erforderlich.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist im Zuge von Erdarbeiten in kontaminierten Bereichen sowie in bisher nicht erkundeten Verdachtsbereichen eine fachgutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten erforderlich.

Durch Überbauung oder Versiegelung belasteter Flächen kann im Zuge der Umnutzung eine Schadstoffauswaschung und damit einhergehend eine Grundwasserbeeinträchtigung verhindert werden.

Die Ergebnisse der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen sind durch weitere Beprobungen und Analysen (z.B. halbjährlich, bei unterschiedlichen Grundwasserständen oder nach länger dauernden Niederschlagsphasen) zu überprüfen. Zum einen wurden bei vorangegangenen Grundwasseruntersuchungen erhöhte PAK-Gehalte gemessen, die durchaus plausibel sind, zum Anderen können Erdarbeiten und weitere Entsiegelungen zu einem erhöhten Schadstoffeintrag ins Grundwasser führen.

4. 3. c Kampfmittel

Am 17.04.1945 bei einem Bombenangriff wurden der Bahnhof der Stadt Schwandorf und die in der Nähe des Bahnhofes befindliche Tonwarenfabrik weitgehend zerstört.

Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch unentdeckte Blindgänger auf dem Gelände der ehemaligen Tonwarenfabrik befinden.

A. 4. 4. GRUNDWASSER

Im Mittel liegt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet der „Orientierenden Untersuchung“ (Tauf) bei ca. 5 – 7 m unter der Geländeoberkante. Lokal kann oberflächennah Schicht-

wasser auftreten – insbes. entlang von Leitungskanälen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach den vorliegenden Ergebnissen in west- bis südwestlicher Richtung.

A. 4. 5. OBERFLÄCHENWASSER

Durch die Erschließung der Sonderflächen werden keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Retentionsflächen für den Hochwasserabfluss verändert.

A. 4. 6. OBER- UND UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen sind zum Großteil bereits vorhanden (unterirdisch).

4. 6. a Abwasserbeseitigung

Sämtliches Abwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitungsmenge des Oberflächenwassers wird begrenzt auf ca. 200 l/sec. Entsprechende Regenrückhaltung ist einzuplanen.

Kanal-Verlegung Mischwasserkanal DN 1100:

Parallel zu der Steinbergerstraße verläuft im Süden des Sondergebiets eine bestehende Kanal-Hauptsammelleitung. Diese muss im Bereich der Anschlussstelle Planstraße A in das Plangebiet verlegt werden, um die erforderliche Geländeüberdeckungshöhe zu erhalten. Die Leitungsführung wird im Bereich privater Flächen als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche planlich gesichert. Die zukünftige Zugänglichkeit (z.B. Reparaturen, Pflege) ist gegeben, da diese nicht überbaut werden dürfen.

4. 6. b Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der Städtischen Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf gesichert. Anschluss erfolgt an vorhandene Wasserleitung.

Die **Löschwasserversorgung** obliegt in vollem Umfang den Vorhabensträgern. Die Stadt (SWFS) kann eine Löschwassermenge von max. 192 m³ pro Stunde zur Verfügung stellen. Für die Löschwasserversorgung werden zusätzliche Überflur- und Unterflurhydranten vorgesehen. Dabei wird von der öffentlichen Wasserversorgung nur der Grundschutz für den Brandschutz gewährleistet. Eine weitergehende Löschwasserversorgung muss von den Nutzern der Flächen sicher gestellt werden.

4. 6. c Energieversorgung

Fernwärmeanschluss

Es wird empfohlen, dass alle Bauvorhaben im Planungsgebiet wegen ihrer zentralen Lage und zur Reduzierung der Umweltbelastung (siehe Luftreinhalteplan für die Stadt Schwandorf vom Dezember 2004) an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Der Wärmebedarf kann über regenerative Energien ergänzt werden.

Regenerative (erneuerbare) Energien:

Die Installation von Sonnenanlagen auf den Gebäuden wird empfohlen. Die Verwendung von weiteren regenerativen Energien wird ebenfalls befürwortet (Wasser, Wind, etc.).

Aus gestalterischen Gründen sind die Sonnenkollektoren nur innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

4. 6. d Gasanschluss

Versorgungseinrichtungen der Ferngas Nordbayern GmbH

- außer Betrieb befindlicher Abschnitt der Ferngasleitung FGN LNr. 3 mit Betriebskabel und Zubehör, DN 100, Bestandsplan Blatt 148

- außer Betrieb befindliche Ferngasleitung FGN LNr. 3/36, DN 100, Bestandsplan Blatt 148 der FGN LNr. 3

In diesem Bereich der Bauleitplanung sind die jeweiligen Trassenverlauf der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitungen in roter Farbe gestrichelt angedeutet und leitungsbezogene Kenndaten hinzugeschrieben.

Die Darstellung der außer Betrieb befindlichen Gasleitungen wird vorsorglich in ein Planwerk übernommen (Anlage C.3.3) und es wird darauf hingewiesen, dass die zutreffenden Auflagen und Hinweise des Merkblatts der E.ON Ruhrgas AG sinngemäß für alle vorhandenen FGN Leitungen gelten.

Ein Rückbau der Leitungen oder ein Ausbau störender Rohrabschnitte darf gegebenenfalls nur nach vorheriger Abstimmung mit der Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg, und nur unter Aufsicht des örtlich zuständigen Fachpersonals der E.ON Ruhrgas AG durchgeführt werden. Diesbezüglich bitten wir Sie, erforderlichenfalls unter der zentralen Rufnummer 09461/91108-0 mit dem zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Reimann oder dessen Vertreter, in der Betriebsstelle Roding Kontakt aufzunehmen.

Falls der Gasanschluss des Gebietes erfolgen sollte, ist der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

4. 6. e Fernmeldeeinrichtung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich dem „Zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg“, Siemensstraße 9, 93055 Regensburg, Tel. (0941) 707-6012., so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

A. 4. 7. ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Die Restmüllentsorgung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes Müllverwertung Schwandorf.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen eingerichtet hat, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und, wenn möglich, einem Recyclingprozess zuführen zu können.

Die auf dem Gelände lagernden Abfälle aus dem bereits erfolgten Gebäuderückbau müssen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden. Unter Anderem sind folgende Aufgaben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erledigen.

- a) Abfallrechtlich Einstufung nach den einschlägigen technischen Regelwerken¹ und Festlegung geeigneter Entsorgungswege der auf dem Gelände lagernden Abfälle aus den durchgeführten Rückbaumaßnahmen anhand des vorliegenden Haufwerksplans und der vorliegenden Analytik. Sofern eine Zuordnung bzw. Einstufung auf Grundlage der vorgenannten Unterlagen nicht bzw. nicht vollständig möglich ist, sind ergänzende analytische Untersuchungen nach den einschlägigen technischen Regelwerken durchzuführen.
- b) Überwachung sämtlicher Abbruch- und Erdarbeiten, insbesondere Rückbau vorhandener Baukörper und Aushubarbeiten in dem nach Bodenschutzrecht erforderlichen Umfang hinsichtlich der dabei anfallenden Abfälle.
- c) Getrennthaltung der Abfälle nach Abfallarten und ggf. nach Belastungsklassen sowie sachgerechte Zwischenlagerung auf dem Baugelände einschließlich Bereitstellung der notwendigen Lagerflächen, Behältnisse und Abdeckmaterialien – ggf. im Zusammenwirken mit den ausführenden Baufirmen.

A. 4. 8. IMMISSIONSSCHUTZ

4. 8. a Lärmschutz:

Der Bauleitplanung liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 13.10.2010 zugrunde, erstellt von GEO.VER.S.UM.

4. 8. a (1) Gewerbelärm

Die Geräusche aus dem Sondergebiet sind so kontingiert, dass die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt ist. Hierzu sind entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen worden. Mit dem Bauantrag ist durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Schalleistungspegel eingehalten werden.

4. 8. a (2) Verkehrslärm (ruhend und fließend)

Wohngebiet:

In Bezug auf das neu geplante WA-Gebiet ist für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Vorschriften der DIN 18005 ausschließlich die künftige Geräuschbelastung (aller Verkehrslärmquellen) maßgeblich.

Die Gebäudelärmkarten (Anlage 3.3 und 3.4) zeigen für das geplante WA-Gebiet, dass tagsüber in allen Stockwerkslagen die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Für die Nacht kann festgestellt werden, dass an allen Nordwest- und Südwest-Fassaden Pegelüberschreitungen bis zu 4 dB(A) auftreten. Betroffen sind in erster Linie die Geschosslagen ab dem 1. OG aufwärts.

Die betroffenen Häuser bzw. Bereiche mit Überschreitungen bis zu 4 dB (nur nachts!) werden in einer grafischen Darstellung innerhalb des Bebauungsplans kenntlich gemacht. Es ist hier klar zu erkennen, dass der Bereich an der Fabrikstraße bereits erschlossen und bebaut ist.

Die neu geplante Brachfläche (WA) zwischen umliegende Wohnbebauungen ist eine kostbare Innenstadtfäche, die städtebaulich zu entwickeln ist. Im Hinblick auf die Möglichkeit durch eine Grundrissgestaltung (z.B. Orientierung der Schlaf- und Kinderräume) einen guten, passiven Lärmschutz zu erreichen, ist eine Bebauung der Brachfläche im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Nachverdichtung dieses Innenbereichs tolerierbar. Die Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden bei, z.B. bei Neuausweisungen von Bauland am Ortsrand.

Wohnraum in der Innenstadt ist wertvoll, da die notwendige Infrastruktur (Bildung, Spielplätze, Nahversorgung etc.) zum Großteil schon vorhanden ist. Die Erschließungskosten sind auf die reine Erschließungsmaßnahme (Straße etc.) beschränkt.

Die gesunden Wohnverhältnisse geregelt durch die IGW in der 16.BImSchV werden eingehalten und auch die Aufenthaltsbereiche im Freien sind nicht von Emissionen betroffen sind, da nur nachts die Werte bis zu 4 dB überschritten werden – ab dem 2. Obergeschoss.

Im Rahmen der Abwägung werden die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts von bis zu 4 dB noch toleriert, ohne dass besondere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Es werden lediglich Empfehlungen in den Textlichen Hinweisen zu möglichen Schallschutzmaßnahmen gegeben.

4. 8. a (3) Lärmvorsorge

Hinsichtlich der neu geplanten Straße ist zur Lärmvorsorge (nach 16. BImSchV) ausschließlich die Lärmbelastung durch die neuen Straße zu betrachten, und zwar nur innerhalb des Lärmschutzbereichs; dieser wird annäherungsweise beiderseits der Trasse begrenzt durch die für die betreffende Nutzung maßgebliche Isophone, ab der darüber hinaus keine Grenzwertüberschreitungen mehr zu erwarten sind.

Eine Gegenüberstellung Vorher – Nachher wurde jedoch durchgeführt zur Klärung der Frage, ob es sich bei der Erweiterung der Steinberger Straße um eine „wesentliche Änderung“ i.S. der Verkehrslärmschutzverordnung handelt. Das Ergebnis dieses Vergleichs ist in Anlage 5.1 zum Gutachten enthalten und zeigt, dass die dort angeführten, zu prüfenden Kriterien nicht erfüllt werden und es somit zu keinen erheblichen Veränderung aufgrund der Planung kommt.

Zur Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen für Lärmvorsorge wurden alle maßgeblichen Gebäudefassaden der nächstgelegenen Wohnhäuser in der Fabrikstraße herangezogen. Die ermittelten Beurteilungspegel zeigen Grenzwertüberschreitungen bis zu 6 dB(A); darüber hinaus sind Außenwohnbereiche (Balkone) am Anwesen Fabrikstr. 5 beeinträchtigt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Durch eine Lärmschutz(LS)-Wand mit einer Höhe von 4,50 m über dem derzeitigen Niveau der Fabrikstraße (Vgl. Planfestsetzung I.7) können die Betroffenen mit vertretbarem Aufwand auf ein Mindestmaß reduziert werden, so dass als Restbetroffenheiten nur noch das 2.OG an der NW-Fassade Anwesen Meisenstr. 2 und alle Geschosslagen (EG - 2.OG) an der Süd-Fassade von Meisenstr. 2 verbleiben. Mit den Eigentümern dieser Gebäude müssen Vereinbarungen hinsichtlich Umfang und Erstattung der Aufwendungen für passiven Schallschutz getroffen werden.

Die Pegelerhöhungen der Verkehrsgeräusche der Fabrikstraße durch Reflexion an einer schallharten LS-Wand im Vergleich zu einer hochabsorbierenden Ausführung betragen im Bereich der Fabrikstraße (entlang LS-Wand) ca. 1 dB und liegen nicht im "hörbaren Bereich". Da der bestehende Verkehr in der Fabrikstraße durch den geplanten Einbahnverkehr reduziert wird, ist eine „absorbierende“ Ausführung auf Anwohnerseite zu Gunsten der Betroffenen ausreichend.

Auf der Seite des Sondergebiets ist die hochabsorbierende Ausführung nach gutachterlicher Einschätzung ebenfalls nicht zwingend erforderlich, da eine Überschreitung von Grenzwerten durch die Reflexionen nicht bewirkt wird.

4. 8. b Luftreinhaltung

4. 8. b (1) Luftreinhalteplan

Für die Große Kreisstadt Schwandorf wurde im Jahr 2004 aufgrund der Feinstaubbelastung ein Luftreinhalteplan erstellt. Dieser ist nach wie vor in Kraft. In diesem Lichte betrachtet wird im Planungsgebiet auf die Vermeidung von Feinstaub hingewirkt (Hausbrand, Fernwärme, Verkehr...).

4. 8. b (2) Luftverunreinigende Stoffe und Geruch

Im Planungsgebiet können luftverunreinigende Stoffe erzeugt werden (z.B. Blockheizkraftwerk). Neben den üblichen luftverunreinigenden Stoffe können auch Gerüche auftreten (Gaststätten, Blockheizkraftwerk,...).

4. 8. b (3) Abfallsammlung und -lagerung in Verbindung mit Geruch

Die Anforderungen der VDI 2160 (Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken) sind zu erfüllen.

A. 4. 9. DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bebauung Funde gemacht werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Schwandorf) oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

A. 4. 10. ARBEITSSCHUTZ

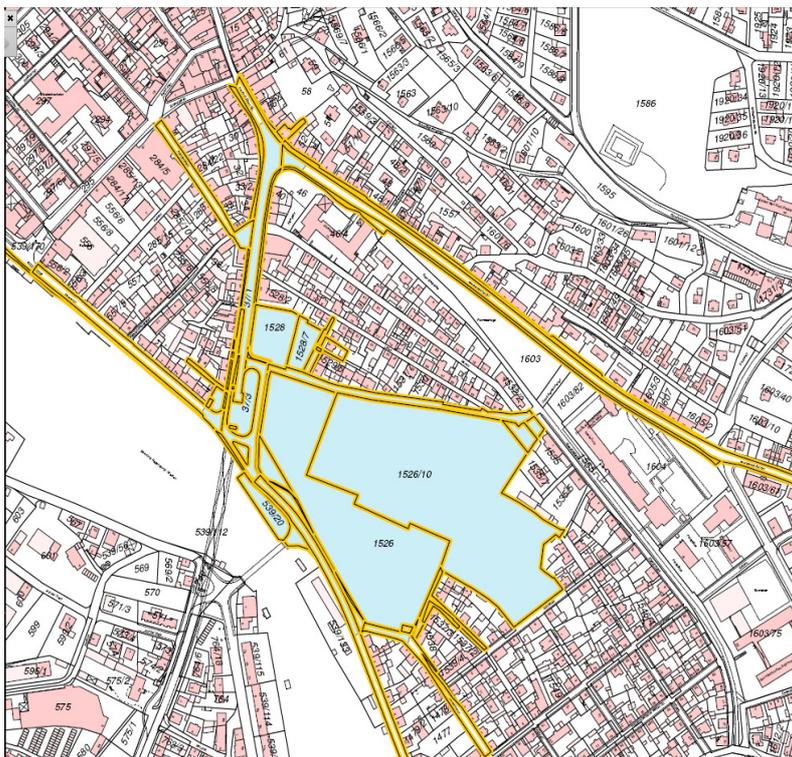
Auf die entsprechenden Vorschriften des Arbeitsschutzes (Baustellenvorordnung, berufsgenossenschaftliche Regel für Arbeiten in kontaminierten Bereichen und dgl.) wird verwiesen.

Aus diesen Vorschriften geht hervor, dass der Bauherr die Gesamtverantwortung für die Durchführung des Bauvorhabens trägt und für die Berücksichtigung der Arbeitsschutzbelange zu sorgen hat.

Dies beinhaltet auch, dass er vor Beginn der Arbeiten in Bereichen in denen eine Kontamination durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes

ausgehende Gefährdung vorzunehmen hat. Er hat die Ergebnisse zu dokumentieren und allen beteiligten Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

BODENORDNUNG / ERSCHLIEßUNG



Auszug aus dem Kataster mit Darstellung der betroffenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

A. 5. 1. ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKE

Fl.Nr.	Nutzungsart (lt. Grundbuch)	Lage
4760-37/1	Verkehrsfläche, Straße	Friedrich-Ebert-Straße
4760-37/2	Gehweg	Nähe Adenauerbrücke
4760-37/3	Grünanlage	Nähe Friedrich-Ebert-Straße
4760-37/4	Verkehrsfläche, Straße	Nähe Adenauerbrücke

4760-37/5	Verkehrsfläche, Straße	Regensburger Str.
4760-37/6	Verkehrsfläche, Straße	Nähe Steinberger Straße
4760-37/7	GF-Wohnen, Gruppenhaus	Nähe Friedrich-Ebert-Str.
4760-37/8	Verkehrsfläche, Straße	Steinberger Straße
4760-37/11	Verkehrsfläche, Straße	Nähe Adenauerbrücke
4760-37/12	Gehsteig	Nähe Friedrich-Ebert-Str.
4760-37/13	Gehsteig	Nähe Friedrich-Ebert-Str.
4760-37/14	Ödland, Unland	Nähe Steinberger Str.
4760-37/15	Ödland, Unland	Nähe Steinberger Str.
4760-54	GF-Wohnen, Gruppenhaus	Friedrich-Ebert-Str. 41
4760-282	Verkehrsfläche, Straße	Postgartenstraße
4760-539/20	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Friedrich-Ebert-Straße 70
4760-539/35	Verkehrsfläche, Straße	Steinberger Straße
4760-539/71	Gehsteig	Nähe Pesslerstr.
4760-558/9	Gehsteig	Friedrich-Ebert-Str.
4760-559	Verkehrsfläche, Straße	Friedrich-Ebert-Str.
4760-559/11	GF-Wohnen, Gruppenhaus	Nähe Pesslerstr.
4760-559/17	Verkehrsfläche, Straße	Pesslerstr.
4760-559/22	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Nähe Pesslerstraße
4760-560	Gehsteig	Nähe Friedrich-Ebert-Str.
4760-1520/3	Verkehrsfläche, Straße	Zengerstr.
4760-1526	GF-Gewerbe und Industrie	Friedrich-Ebert-Straße 63
4760-1526/6	GF-Gewerbe und Industrie	Nähe Steinberger Straße
4760-1526/9	Verkehr, Ver- und Entsorgung	Nähe Karmelitenstraße
4760-1526/10	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Schillerstraße 13
4760-1526/11	Parkplatz	Nähe Fabrikstr.
4760-1527	Verkehrsfläche, Straße	Fabrikstraße
4760-1528	Gebäude- und Freifläche, öffentlich	Friedrich-Ebert-Str. 59
4760-1528/7	Verkehrsfläche, Platz	Nähe Fabrikstraße
4760-1528/8	Verkehrsfläche, Straße	Steinberger Str.
4760-1529/10	Verkehrsfläche, Straße	Meiserstraße
4760-1529/13	Verkehrsfläche, Straße	Meiserstraße
4760-1530/2	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Meiserstraße 6
4760-1533	Verkehrsfläche, Straße	Zengerstraße
4760-1534/2	Grünanlage	Nähe Fabrikstr.
4760-1537/43	Verkehrsfläche, Straße	Zengerstraße
4760-1540	Verkehrsfläche, Straße	Karmelitenstraße
4760-1556/2	Verkehrsfläche, Straße	Wackersdorfer Straße
4760-1556/5	Verkehrsfläche, Straße	Wackersdorfer Straße
4760-1556/6	Gehsteig	Nähe Wackersdorfer Str.

A. 5. 2. ANKAUF FÜR VERKEHRSFLÄCHEN:

Teilflächen aus Fl.Nr. 1526, 1526/6, 1526/10, 1537/43 und die Fl.Nr. 1520/3 und 1553 werden für den Ausbau des Verkehrs und der Erschließungsanbindungen an das bestehende Verkehrsnetz benötigt. Mittels Erschließungsverträgen zwischen Investoren und der Stadt Schwandorf sollen die Planstraßen A und C realisiert werden. Nach Fertigstellung sollen diese öffentlichen Straßen in den Eigentum der Stadt übergehen.

Die Verlegung der Verbindungsrampe Ost (B15) in die Planstraße A bedingt die Neuordnung von den Eigentumsverhältnissen der betroffenen öffentlichen Erschließungsflächen – geregelt durch Vereinbarungen. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse werden in einem Plan laut Anlage D.3.3 dargestellt.

FLÄCHENBILANZ

	Fläche / m ²	Prozent
Bruttobaufläche	82.626	100
- Straßenverkehrsflächen	-24.525	29,7
- Versorgungsflächen	- 113	0,1
- Öffentliche Grünfläche	- 1.000	1,2
= Nettobaufläche davon entfallen auf	56.988	69,0
Wohnbauflächen	9.256	11,20
Gemischte Bauflächen	1.309	1,58
Sonderbauflächen - Handel	33.363	40,38
Gemeinbedarf - Verwaltung	2.229	2,70
= Bauflächen Gesamt	46.157	55,86
Private, festgesetzte Grünfläche (= Nettobaufläche minus Bauflächen)	10.831	13,14

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZU GRÜNORDERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die vorgesehenen Grünflächen verbessern das Angebot an Lebensräumen und das Kleinklima und sichern eine Fuß- und Radwegvernetzung.

Die geplante Durchgrünung gliedert das Gebiet, schafft Räumlichkeit und bietet eine Sichtbarriere zwischen Wohn- und Sondergebieten.

Entlang der Straßen soll der Blick auf die Gebäude der Sondergebiete nicht durch Sträucher verstellt werden.

Die Straßen sind von Großbäumen zu begleiten.

Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden.

Auch innerhalb der Baugebiete ist eine Durchgrünung, soweit funktionell möglich, vorzusehen.

Insbesondere die Überstellung mit Bäumen verbessert das Kleinklima und schafft Lebensräume.

Die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Verbesserung des Kleinklimas und der gestalterischen Einbindung.

Die Abstimmung der Bäume mit Leitungstrassen sichert einen langfristigen Erhalt.

Einfriedungen sollen zumindest Kleintieren Wanderungen ermöglichen.

Die öffentliche Widmung der Wegeverbindungen und Nichteinzäunung der umgebenden Grünflächen sichert die Vernetzung, insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer.

Die Beschränkung von Stützmauern vermeidet größere Eingriffe in die vorhandene Topografie im Nordosten und sichert den dortigen Baumbestand. Negative Eingriffe in das Ortsbild werden dadurch vermieden.

Die Beschränkung der Tiefe der Tiefgaragen vermeidet den Anstau von Grundwasser.

Der Erhalt eines Teiles der Bestandsgehölze dient dem Artenschutz.

Sollten entgegen des derzeitigen Kenntnisstandes Fledermäuse in einem der Bestandsgebäude vorkommen, werden diese durch die Einschränkung der Abrisszeit geschützt.

Die Einschränkung des Rodungszeitraumes schützt v. a. Vogelarten

C. ANLAGEN

UMWELTBERICHT

LÄRMSCHUTZ

Untersuchungen erstellt von GEO.VER.S.UM, Tegernheim

C. 2. 1. SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG ZUM ENTWURF VOM 06.12.2010,

VERKEHR

Erläuterungen erstellt von LANG + BURKHARDT VERKEHRSPLANUNG UND STÄDTEBAU

C. 3. 1. ERSCHLIEßUNGSKONZEPT, DEZ. 2009

C. 3. 2. ERLÄUTERUNG ZU VARIANTE 5, 08.04.2010

C. 3. 3. LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNG – KNOTENPUNKT TWF-GELÄNDE/ STEINBERGERSTRASSE

C. 3. 4. EIGENTÜMER – STRASSEN

C. 3. 5. ABWICKLUNG PLANSTRASSE A

VERSORGUNG

C. 4. 1. LEITUNGSPLAN