

# **GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF**

# Bebauungs- und Grünordnungsplan – Nr. 70

# "Tonwarenfabrikgelände"

Gemarkung Schwandorf Stadt Schwandorf Region Oberpfalz-Nord Regierungsbezirk Oberpfalz



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

INHALTSVERZEICHNISSEITE					
1.	TEIL		3		
2.	TEIL		4		
	A. Be	ebauungsplan	5		
	A. 1.	Planungsziele / städtebauliche Erforderlichkeit	5		
	A. 2.	Lage und Raumbeziehung	8		
	A. 3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	9		
	A. 4.	Begründung der Planinhalte	10		
	A. 5.	Bodenordnung / Erschließung	18		
	A. 6.	Flächenbilanz	19		
	B. Gr	rünordnungsplan	20		
	B. 1.	Begründung zu grünordnerischen Festsetzungen	20		
	C. Ar	nlagen	21		
	C. 1.	Umweltbericht	21		
	C. 2.	Lärmschutz	21		
	C. 3.	Verkehr	21		

# 1. TEIL

Plan

# 2. TEIL

Begründung

## A. BEBAUUNGSPLAN

#### A. 1. PLANUNGSZIELE / STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT

Auf dem ehemaligen Tonwarenfabrikgelände, am Rande der Innenstadt Schwandorfs gelegen, wurde im Jahre 1994 endgültig der Betrieb "Hutschenreuther" eingestellt.

Seither bemühen sich die Grundstückseigentümerin und die Stadt um eine sinnvolle Nachfolgenutzung.

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. Es besteht jedoch weiterhin ein Planungsbedürfnis, da es sich hier nicht um einen "Innenbereich" handelt, und keine Nutzungsprägung mehr abgeleitet werden kann.

Nach der Nutzungsaufgabe des ehemal. 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 bei der Antragsstellung noch stehenden Gebäude hatten jedoch nur noch "kulissenartige" Wirkung und waren nicht geeignet, die funktionslos gewordenen Baubestände in eine künftige Bebauung und Nutzung zu lenken.

Da das TWF-Gelände jedoch ein städtebauliches Potential von hohem Rang darstellt, musste die Stadt hier handeln. Im Jahre 2007 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Schwandorf deshalb die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

Somit sollen zum Einen die Zielsetzungen der Stadtsanierung zur Entwicklung der Gewerbebrache 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.

Durch den Bebauungsplan soll zudem Planungssicherheit für den / die Investoren / Vorhabensträger künftiger Bauvorhaben geschaffen werden.

# A. 1. 1. NUTZUNG

Städtebaulich wird die Ansiedelung von publikumsintensiven Nutzungen mit Magnetwirkung in den der Innenstadt zugewandten Bereich angestrebt. Der Zugangsbereich, der der Innenstadt zugewandt ist, muss 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, dass das gesamte Areal nur von einem Vorhabensträger entwickelt wird. Durch die Planung soll ermöglicht werden, dass Bauvorhaben unterschiedlicher Größe und Nutzung unabhängig voneinander entwickelt 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.

#### A. 1. 2. 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. kein Konkurrenzstandort, sondern eine Ergänzung der Innenstadt, d.h. Innenstadtverträglichkeit und Mischung der Nutzungen sind auf die Innenstadt abzustimmen (Einzelhandel – hier bes. Lebensmittel-Nahversorger, Dienstleistung, Büroflächen und Freie Berufe, Wohnen).

# A. 1. 3. 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 eines Sanierungsgebiets
- Begrenzung im Norden durch die Naab; große Flächen liegen auch 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 bereits in der Vergangenheit sich 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 Reservefläche in unmittelbarer Innenstadtrandlage. Dieser Standort soll durch Aufnahme von fehlenden innenstadtrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte die Nahversorgungssituation verbessern.

#### A. 1. 4. GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSPROJEKTE

Bei den möglichen festgesetzten Betriebstypen wie Vollsortimenter, Elektromarkt und Möbelmarkt handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in einem Raumordnungsverfahren zu überprüfen sind.

Das Raumordnungsverfahren wird daher als "vereinfachtes Verfahren" mit der Regierung der Oberpfalz durchgeführt, d.h. die im Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange werden bei der landesplanerischen Beurteilung zu Grunde gelegt.

#### A. 1. 5. VERKEHR

Der Bereich der Friedrich-Ebert-Strasse soll so umgestaltet werden, dass er als <u>attraktive Anbindung</u> für die Fuß- und Radwegverbindung des Sondergebiets an die Innenstadt funktioniert.

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

Die Entscheidung der Erschließung des Sondergebiets Handel stützt sich auf die verkehrstechnische Untersuchung des Verkehr-Planungsbüros Lang + Burkhardt (Anlage). Varianten wurden gegenübergestellt, wie z.B. im Hinblick auf Ihre Leistungsfähigkeit, städtebauliche Einbindung und Wirtschaftlichkeit (mehr unter 4.2). Das Ergebnis wurde im Vorentwurf umgesetzt.

#### A. 1. 6. PARKEN

Zu errichtende Parkierungsanlagen 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).

## A. 1. 7. GRÜNFLÄCHEN

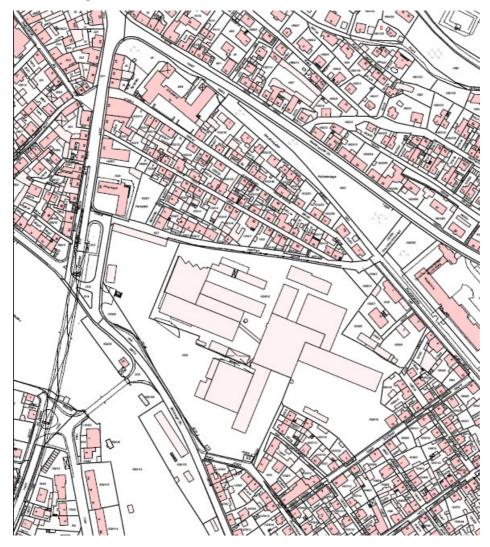
Als zusammenhängende Grünfläche bieten sich der Bereich südlich der jetzigen Fabrikstraße sowie der Bereich parallel zur Verlängerung der Dominikanerinnenstraße an:

- zur Qualitätssteigerung des TWF-Geländes durch attraktive Aufenthaltsflächen für Beschäftigte, Besucher und Kunden
- als wohngebietsbezogene Grünfläche AUFENTHALT, ERHOLUNG, SPIEL für angrenzende Viertel (Garrviertel, Kreuzbergviertel, östliche Altstadt)
- als Trennstreifen von gewerblich genutzten Bereichen
- als Immissionsschutz und psychologische Abschirmung zu den Wohngebieten n\u00f6rdlich der Fabrikstra\u00dfe und Kreuzbergviertel.
- als Ausgleichsflächen für die Bebauung (Eingriffsregelung)

#### A. 2. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

## A. 2. 1. LAGE UND GRÖßE DES GEBIETES

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-Sulzbach und im Norden an den Landkreis Neustadt an der Waldnaab an.



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

Im Nord-Westen: Innenstadt

Im Norden: Wohn- und Mischgebiet an der Fabrikstraße und der Löllstraße

Im Osten: Kreuzbergviertel

Im Süden: Gleisanlagen der Bahn

#### A. 2. 2. UMGEBUNGSSITUATION

Das Baugebiet soll über die Buslinien des Liniennetzes Schwandorf (ÖPNV) an die Innstadt 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, die hier Verkehrstechnisch zu überwinden ist.

Das Gelände des Sondergebiets ist mehrfach geneigt. Es steigt von Süd-Westen nach Nord-Osten an. Dabei liegen die Bestandshöhen bei ... m ü.NN an der südwestlichen Grenze des Sondergebietes und bei ... m ü. NN an der , bei ... m ü. NN an der Kreuzung und bei .... m ü. NN im Osten an der Autobahnrampe.

#### A. 3. 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 über ein
- 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 Landund Forstswirtschaft, 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 Sondergebietes Handel trägt dazu bei, die Mittelpunktsfunktion 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 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 (BayLplG) erforderlich. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahren das Vorhaben konkret überprüft (vereinfachtes Verfahren).

## A. 3. 3. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

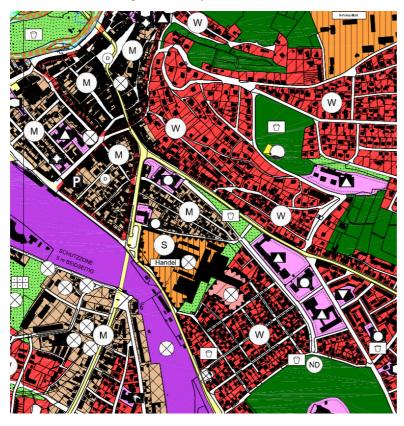
Überörtlich raumbedeutsame Einrichtungen oder Planungen, die bei Verwirklichung des Vorhabens zu berücksichtigen wären, sind hier die teilweise im Planungsgebiet verlaufenden Bundesstrasse **B 15**, und die Staatsstrasse **St 2145**.

Zeitgleich zu diesem Bauleitplanverfahren gibt es eine Prüfung zur Abstufung der Bundesstraße B 15 im Stadtgebiet von Schwandorf (Anlage). Dies würde für das Planungsgebiet folgendes bedeuten:

- Die neue Kreisstraße SAD 22 (ab Zielheim) führt über die Adenauerbrücke und mündet beim Finanzamt über die neue Planstraße A in die Staatsstraße ST 2145 – Steinberger Straße.
- Die Friedrich-Ebertstraße wird ab Finanzamt zur Ortsstraße abgestuft.

#### A. 3. 4. BAULEITPLANUNG

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



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

Im Bereich des Finanzamts wird der einfache Bebauungsplan "Spielhallenverbot Innenstadt", der sich ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindet, von dem Bebauungsplanentwurf "Tonwarenfabrikgelände" somit überplant.

# A. 4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

#### A. 4. 1. ART DER NUTZUNG

Die Stadt Schwandorf hat im Juni 2009 die Planungsgemeinschaft WGF-Landschaft – plan+werk – GMA 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 nicht als Konkurrenzstandort zur Innenstadt auftritt, sondern das dort vorhandene Sortiment strukturell ergänzt.

Auch Nahversorgungsfuktionen 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 02/2010) entnommen werden. Dieser kann bei der Stadt Schwandorf (Stadtplanung) eingesehen werden.

#### Innenstadtverträgliche Nutzungen:

- Warengruppen f
  ür 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)

# Nutzungsbereiche:

- Publikumsintensive, attraktive, nicht störende Bereiche sollten nach Westen in dem der Innenstadt zugewandten Bereich angeordnet sein. 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 diese Ausnahmen stehen im Sondergebiet Handel ausreichend zur Verfügung. Betreutes Wohnen ist soweit die Lärmschutzwerte es zulassen, vorstellbar.

#### 4. 1. a Sondergebiet - Handel

#### 4. 1. a (1) Ergänzungsstandort Handel zur Innenstadt

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.

#### 4. 1. a (2) Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Sortiment

Der Bebauungsplan schränkt die Art der Nutzung ein, in dem sie grundsätzlich die innenstadtrelevanten Sortimente ausschließt. Innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum werden entsprechend dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stand 02/2010) zugelassen.

Daraus ergibt sich eine Auflistung der zulässigen nicht innenstadtrelevante 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)

#### 4. 1. a (3) 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.

#### 4. 1. a (4) Kino

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

Ein Kino oder Lichtspieltheater kann so ein Magnet sein. Die Vorraussetzung ist daher die planungsrechtliche Festsetzung von kulturellen Nutzungen, die möglichst zentrumsnah platziert und auch in seiner Außengestaltung (z.B. Vorplatz, Straßencafé) attraktiv gestaltet werden sollen.

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.

#### 4. 1. a (5) 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.

#### 4. 1. b Mischgebiet

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.

# A. 4. 2. VERKEHRSFLÄCHEN

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 eines Verkehrskonzeptes 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 Vorentwurf zugrunde liegt. Das Verkehrsaufkommen wird im Verkehrsbericht vom 08.04.2010 detailliert erläutert.

#### 4. 2. a äußere Verkehrsanbindung

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

Die Kreuzungen/Einmündungen sind verkehrssicher und leistungsfähig nach den für die Stra-Benbauverwaltung geltenden Richtlinien und Vorschriften auszubauen.

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

Die Befahrbarkeit der Einmündungen/Kreuzungen ist mit den Schleppkurven des jeweils relevanten Bemessungsfahrzeuges zu überprüfen.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehraufkommens muss zum Einen die Steinbergerstraße 3 bzw. 4-spurig ausgebaut werden, und zum Anderen ist die Unterführung innerhalb ihrer Nutzung einzuschränken. Die bestehende Breite ist nicht veränderbar. Der Kreuzungspunkt bei der Unterführung ist durch Signalanlagen zu regeln.

#### Fußgänger-/Radwegenetz:

Es entstehen Verbindungen zur bestehenden Kreuzbergallee sowie zur 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 der Abfahrt Adenauerbrücke (Richtung Bahnhof) sowie in der Friedrich-Ebert-Straße geplant.

#### ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV ist zu verbessern, da die nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung am Finanzamt liegt. Der Bahnhof und Busbahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung und ist damit noch fußläufig erreichbar.

## 4. 2. b Innere Verkehrserschließung

Die **Plansstraße A** innerhalb des Sondergebiets ist 3-spurig geplant, um das ermittelte Verkehrsaufkommen flexibel in die Plangebiete zu lenken. Sie erhält zweiseitig Geh- und Radwege, die das Radnetz ausbauen sollen, um die umweltfreundliche Nutzung durch den Radfahrer zu fördern.

Die **Planstraße B** wird aufgrund bestehender Baurechte – teilweise auch "Hinterlieger" – neu geordnet, und im Hinblick auf eine notwendige öffentliche Anbindung (Entsorgung; Brandschutz) bis an die Planstraße C geführt. Als untergeordnete Anliegerstraße – teils nur einseitig bebaut – soll der Querschnitt minimiert werden.

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 aus Richtung der Wackersdorfer Straße in Richtung Sondergebiet zu erschweren, wird zum Einen in der als verkehrsberuhigt geplante Straße die Fahrbahnbreite minimiert, und zum Anderen eine Einbahnregelung – Richtung Wackersdorfer Straße - angeordnet.

Nähere Auskunft gibt das o. g. Verkehrsbericht, das bei der Stadt Schwandorf einzusehen ist.

#### A. 4. 3. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

#### 4. 3. a Orientierende Untersuchung (Tauw)

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 Rüstungsaltlasten vermutet. Das "TWF-Gelände" wurde mit Bauschutt aufgefüllt.

Bei einer Historischen Erkundung und einer ergänzenden Historischen Erkundung 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.

# 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.

#### A. 4. 4. OBERFLÄCHENWASSER

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

Eine abschließende wasserrechtliche Bewertung bzw. Aussage zur Altlastenproblematik aus fachlicher Sicht kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung abgegeben werden.

Auch die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung steht unter diesem Vorbehalt.

#### A. 4. 5. OBER- UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgungsleitungen sind zum Großteil bereits vorhanden (unterirdisch).

# 4. 5. 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 der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die zukünftige Zugänglichkeit (z.B. Reparaturen, Pflege) an diese übergeordnete Planung ist daher gegeben.

#### 4. 5. 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. 5. 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 <u>nur</u> innerhalb der Dachflächen oder Wandflächen zulässig.

#### 4. 5. 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 das Original-Planwerk übernehmen, und darauf hinzuweisen, dass die zutreffenden Auflagen und Hinweise des beiliegenden 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. 5. 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. 6. 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.

#### A. 4. 7. IMMISSIONSSCHUTZ

#### 4. 7. a Lärmschutz:

## 4. 7. a (1) Gewerbelärm

Die Geräusche aus dem Sondergebiet sind so kontingentiert, 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 Schallleistungspegel eingehalten werden.

#### 4. 7. a (2) Verkehrslärm (ruhend und fließend)

Da die Pegelüberschreitungen am geplanten WA-Gebiet ausschließlich während der Nacht auftreten und die Grenzwerte der 16. BlmschV eingehalten bzw. unterschritten werden, werden im Bebauungsplan für diesen Bereich textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden. Darin werden die Lage von Schlaf- und Ruheräumen auf den vom Lärm abgewandten Seiten der Gebäude vorgeschrieben.

#### 4. 7. a (3) Lärmvorsorge

Hinsichtlich der Lärmvorsorge wird aktiver Schallschutz in ausreichend dimensionierter Höhe -entsprechend der planlichen Festsetzung. Für Restbetroffenheiten müssen mit den Eigentümern der Gebäude Vereinbarungen hinsichtlich Umfang und Erstattung der Aufwendungen für passiven Schallschutz getroffen werden.

#### 4. 7. b Luftreinhaltung

## 4. 7. 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. 7. 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. 7. b (3) Abfallsammlung und -lagerung in Verbindung mit Geruch

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

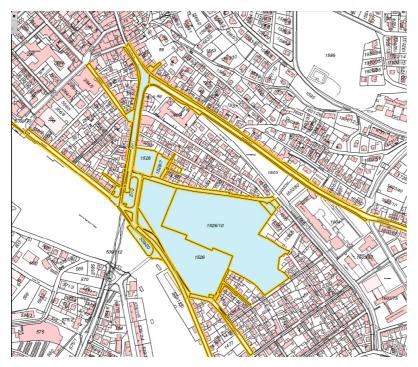
## A. 4. 8. DENKMALSCHUTZ

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 des Landesamtes oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg zu benachrichtigen.

# A. 5. BODENORDNUNG / ERSCHLIEßUNG

# A. 5. 1. ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKE



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

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 Pesserlstr.
4760-558/9	Gehsteig	Friedrich-Ebert-Str.
4760-559	Verkehrsfläche, Straße	Friedrich-Ebert-Str.
4760-559/11	GF-Wohnen, Gruppenhaus	Nähe Pesserlstr.
4760-559/17	Verkehrsfläche, Straße	Pesserlstr.
4760-559/22	Gebäude- und Freifläche, Wohnen	Nähe Pesserlstraße
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 sind für den Ausbau des Verkehrs und der Erschließungsanbindungen an das bestehende Verkehrsnetz von der Stadt Schwandorf anzukaufen.

# A. 6. FLÄCHENBILANZ

	Fläche / m²	Prozent
Bruttobaufläche	82.217	100
- Straßenverkehrsflächen	21.875	26,6
- Versorgungsflächen	113	00,14
- Öffentliche Grünfläche	14.815	18,02
= Nettobaufläche	45.414	55,24
Wohnbauflächen	9.086	11,05
Gemischte Bauflächen	1.211	1,47
Sonderbauflächen - Handel	31.710	38,57
Gemeinbedarf - Verwaltung	2.230	2,71
Bauflächen Gesamt	44.237	53,80
Private, festgesetzte Grünfläche	1.177	1,43

# **B. GRÜNORDNUNGSPLAN**

# B. 1. BEGRÜNDUNG ZU GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen verbessern das Angebot an Lebensräumen und das Kleinklima und bieten eine Fuß- und Radwegevernetzung.

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.

Einfriedungen sollen zumindest Kleintieren Wanderungen ermöglichen.

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

# C. 1. UMWELTBERICHT

# C. 2. LÄRMSCHUTZ

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

C. 2. 1. SCHALLTECHNISCHE VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG ZUM VORENTWURF VOM MAI 2010,

# C. 3. 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