

# GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF **BEGRÜNDUNG** FÜR DEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## **GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET > BELLSTRASSE < Schwandorf**

Gemarkung  
Stadt  
Region  
Regierungsbezirk

Schwandorf  
Schwandorf  
Oberpfalz-Nord  
Oberpfalz



### **Bebauungsplan:**

Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Spitalgarten 1  
92421 Schwandorf

### **Grünordnungsplan und Umweltbericht:**

Werner Röth GmbH  
Landschaftsarchitekten  
Kaiser-Wilhelm-Ring 14  
92224 Amberg

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inhaltsverzeichnis                                                                          | Seite     |
| <b>1.TEIL – BEBAUUNGSPLAN</b><br>(Plan mit Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan) |           |
| <b>2.TEIL – BEGRÜNDUNG</b>                                                                  |           |
| <b><u>A    Bebauungsplan</u></b>                                                            |           |
| <b>A.1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit</b><br>(§ 1 Abs. 3 BauGB)         | <b>3</b>  |
| <b>A.2. Beschreibung des Plangebiets</b>                                                    | <b>3</b>  |
| I.     Lage und Raumbeziehung                                                               | 3         |
| II.    Regionalplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)                                                   | 4         |
| III.   Schutzgebiete und Schutzbereiche                                                     | 5         |
| IV.    Flächennutzungsplan                                                                  | 5         |
| V.     Geltungsbereich                                                                      | 6         |
| <b>A.3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte</b><br>(§ 1 Abs. 6, 7)                    | <b>7</b>  |
| I.     Art und Maß der baulichen Nutzung                                                    | 7         |
| II.    Verkehrerschließung                                                                  | 8         |
| III.   Gelände- und Bodenverhältnisse                                                       | 8         |
| IV.    Wasserwirtschaft                                                                     | 8         |
| V.     Ver- und Entsorgungseinrichtungen                                                    | 9         |
| VI.    Immissionsschutz                                                                     | 11        |
| VII.   Wirtschaft                                                                           | 13        |
| VIII.  Freizeit und Erholung                                                                | 13        |
| IX.    Denkmalschutz                                                                        | 13        |
| X.     Land- und Forstwirtschaft sowie Ausgleichsflächen                                    | 13        |
| XI.    Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen                                            | 14        |
| <b>A.4. Flächenbilanz</b>                                                                   | <b>14</b> |
| <b><u>B    Grünordnungsplan mit Umweltbericht</u></b>                                       |           |
| eigenes Inhaltsverzeichnis                                                                  | 15-38     |
| <b>3.TEIL – SATZUNG</b>                                                                     | <b>39</b> |

## Anlagen

1. Schallschutztechnisches Gutachten GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009
2. Boden- und Grundwasseruntersuchung der Firma LUBAG vom 14.12.2006, bzw. vom 09.07.2007

## A BEBAUUNGSPLAN

### A.1. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan bewirkt die Südtangente sowie der Anschluss des Industriegebiets Süd an diese Tangente eine Verkehrsentlastung der Innenstadt, vor allem im Hinblick auf den Schwerlastverkehr.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde durch den Ausbau und die Verlängerung der Bellstrasse nach Süden der Anschluss des bestehenden Industriegebiets an die Südtangente bereits realisiert; dadurch wird das neue Gewerbe- und Industriegebiet an der Bellstrasse auf kurzem Weg erschlossen. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein geeigneter Standort für gewerbliche und industrielle Betriebe. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Bellstrasse“ ist die Erweiterung des bestehenden Industriegebiets Süd. Dort und auch im Geltungsbereich des B-Planes „Bellstraße“ befinden sich einige Betriebe mit sehr guter Geschäftsentwicklung (u. a. Zulieferbetriebe der Automobilindustrie). Diese Betriebe erzeugen einen Ansiedlungssog für neue Firmen, die ihrerseits wirtschaftlich und logistisch eng mit den bereits existierenden Betrieben verknüpft sind und daher ihre Standorte in räumlicher Nähe zu den bestehenden Firmen nachfragen.

Die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebiets ist notwendig geworden, da aus den geschilderten Gründen eine große Nachfrage nach planungsrechtlich gesicherten sowie erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen in dieser Lage besteht. Der Bedarf für diese neuen Bauflächen ist vorhanden; eine Biogasanlage ist auf dem Gelände bereits während der Planungsphase errichtet worden.

Mit dieser Planung wird auch den landesplanerischen Zielen entsprochen, Flächen nahe den Ortskernen zu entwickeln, vor allem wenn die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die gute Erreichbarkeit per Auto, über die Autobahn bzw. die Bundesstraße erhöhen die Attraktivität dieses Standortes.

Durch Beachtung der besonderen Lärmsituation im Bauleitplanverfahren wurde auch der bestehenden Lage zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen im Westen, dem Wohngebiet im Norden, dem Krankenhaus im Osten und dem Bahnwärterhaus im Süden Rechnung getragen, so dass sich das Gewerbegebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen verträglich einfügt (siehe Lärmgutachten der Firma GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009).

Genau geregelt werden diese Einschränkungen durch die festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Bauparzellen sowie durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

Die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden damit getroffen.

Die Große Kreisstadt Schwandorf ist sich ihrer Verantwortung als Mittelzentrum in einem Raum von besonderer wirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklung bewusst, und stellt diesen Bebauungsplan aufgrund des vorher genannten, dringenden Gewerbe- und Industrielandbedarfes unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

### A.2. Beschreibung des Plangebiets

#### I. Lage und Raumbeziehung

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.

Das Mittelzentrum Schwandorf befindet sich ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km süd-östlich von Amberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt südlich der Kernstadt der Stadt Schwandorf innerhalb eines bestehenden Gewerbebegürtels. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt etwa 23,2 ha.



Abb. 1: Übersichtsplan

## II. Regionalplanung

Als wesentlicher Grundsatz der Landes- und Regionalplanung ist neben der allgemeinen Zielsetzung der „Stärkung des ländlichen Raumes“ insbesondere durch „Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen“ (LEP7Z-A I 1.1.), die besondere Bedeutung der „Schaffung von Arbeitsplätzen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen“ (LEP/G – A i 2.2.) zu nennen.

Das geplante Baugebiet schließt an vorhandene Gewerbe- und Industriegebiete an und entspricht somit der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, zur Förderung einer „nachhaltigen Siedlungsstruktur“ Neubauflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. (LEP/Z-B VI 1.1.).

Im Stadtgebiet Schwandorf sollen neue gewerbliche und industrielle Bauflächen möglichst konzentriert an nur wenigen Standorten ausgewiesen werden. Hierdurch soll dem Grundsatz des kompakten Bauens Rechnung getragen und ein unnötiger Flächenverbrauch vermieden werden (LEP B VI 1.1.).

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Gewerbe- und Industriegebiet erfüllt zudem die Forderung nach einer organischen Siedlungsentwicklung (LEP B VI 1.3), die den Flächenbedarf der ansässigen Betriebe decken soll.

Die Stadt Schwandorf gehört raumordnerisch der Region Oberpfalz-Nord (6) an. Laut Regionalplan Oberpfalz-Nord hat die Stadt Schwandorf Mittelpunktfunktion (Mittelzentrum) und soll für diesen Planungsbereich die Ausweitung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell-gewerblichen Bereich als Ziel verfolgen.

### III. Schutzgebiete und Schutzbereiche

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans befinden sich Vorrangflächen zur Ordnung und Sanierung geschädigter Landschaftsteile.

Außerdem befindet sich ein Naherholungsgebiet südlich des Planungsgebietes. Die dortigen Seen resultieren aus dem Kies- bzw. Sandabbau und sind als Sonderbiotope zu betrachten.

An das Plangebiet grenzen Biotop nach bayerischer Biotopkartierung (BayBK) an, die nach Art. 13d und 13e BayNatSchG geschützt sind. Die Bestände bleiben aber von der Planung unberührt.

### IV. Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwandorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 1988

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet die Festsetzung als Industriegebiet vor, die überarbeitete Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: erneuter Entwurf) stellt die Fläche westlich der Bellstrasse, oberhalb des ehemaligen Bahndamms als Industrieflächen dar, alle übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet mit Einschränkung dargestellt.

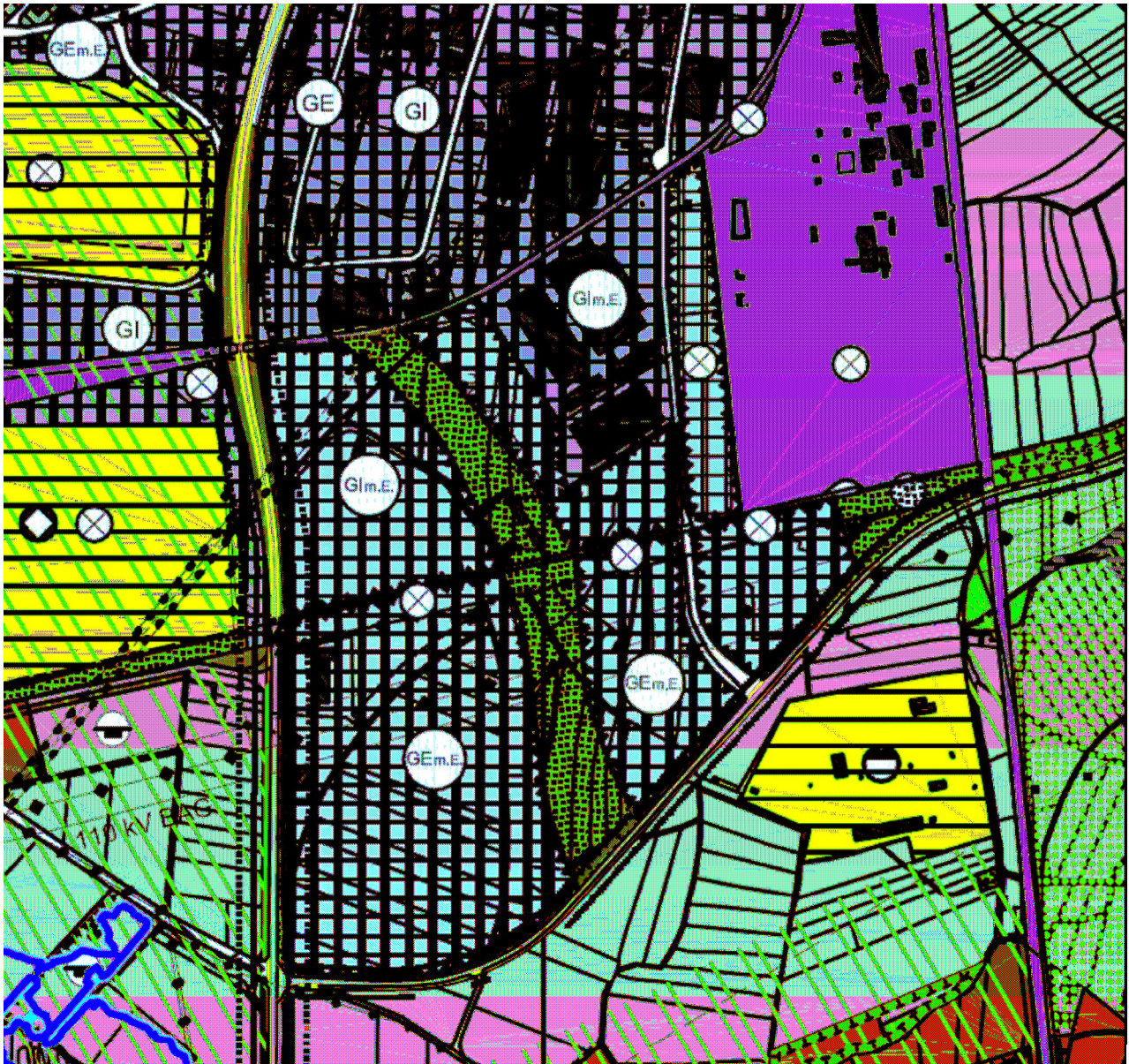


Abb. 3: Ausschnitt aus dem erneuten Entwurf des FNP, Juli 2009

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist für das Planungsgebiet ein Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkung aus.

## V. Geltungsbereich

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

nördliche Grenze: Industriegebiet Süd

östliche Grenze: Schwellenwerksgelände bzw. Bahnlinie Regensburg-Weiden

südliche Grenze: Südtangente

westliche Grenze: landwirtschaftliche Flächen

## A.3. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte

### I. Art und Maß der baulichen Nutzung

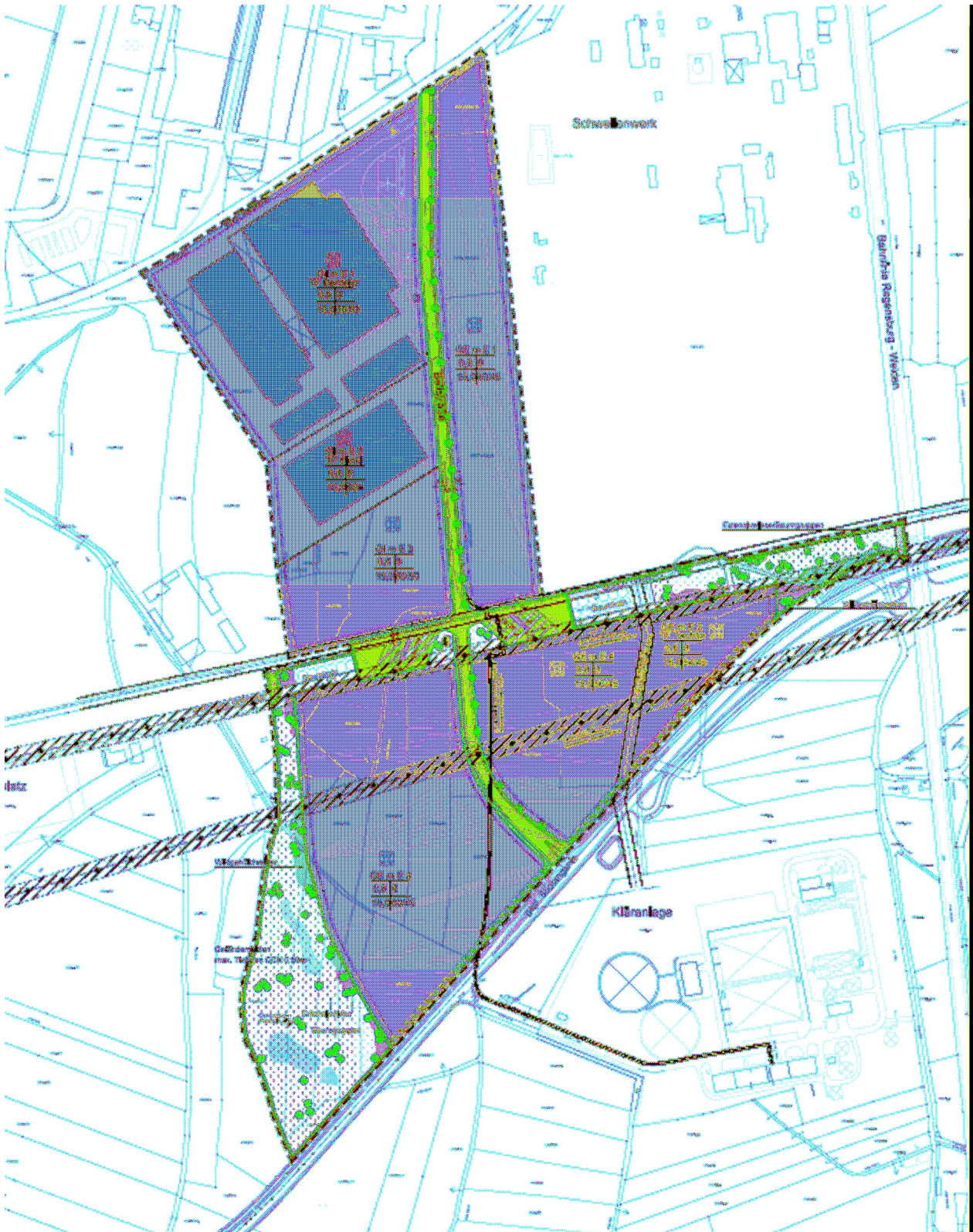


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bellstrasse“

**Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkungen (GEmE / GlmE) gemäß §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen.

**Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Obergrenzen festgesetzt:

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO

BMZ 8 Baumassezahl gem. § 21 BauNVO

H = 15 m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstrasse

H = 10 m maximale Firsthöhe über OK Erschließungsstrasse im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung (Fa. Benteler, Fa. Fichtl)

## II. Verkehrserschließung

**Äußere Erschließung**

Die Autobahn A 93 führt in nord - südlicher Richtung im Osten an Schwandorf vorbei. Über die Anschluss-Stelle Schwandorf -Süd ist das Gewerbe- und Industriegebiet „Bellstrasse“ in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Abbiegend von der Autobahn fährt man stadteinwärts auf der B 15. Hiervon zweigt nach ca. 4000 m die neu gebaute Südtangente in östlicher Richtung ab. Nach ca. 500 m gelangt man, abbiegend in die Bellstrasse, in das Gewerbe- und Industriegebiet.

**Innere Erschließung**

Die Bellstrasse verläuft mittig von Nord nach Süd durch das Gebiet. Hiervon zweigen zwei Stichstrassen nach Ost und West ab. Alle Gewerbe- und Industrieeinheiten werden von diesen Strassen erschlossen.

Für LKW werden zentrale Stellplätze auf der Fläche des ehemaligen Bahndammes geschaffen.

Für PKW sind Längsparker entlang der Bellstrasse vorgesehen.

## III. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Gelände ist nahezu eben, der ehemalige Bahndamm ist bereits abgetragen.

Der Bodentyp ist mineralischer Grundwasserboden/ Aueboden; es ist lehmiger bis toniger Sand, zum Teil kies- und grusführend, zum Teil anmoorig vorhanden.

Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 353 m. ÜNN und stehen mit ca. 1-2 m unter Flur sehr hoch an.

Es wird dringend empfohlen, im Zuge der Planung von Einzelbaumassnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen.

## IV. Wasserwirtschaft

**Grundwasser**

Durch das Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt eine Versiegelung von Flächen bis zu 18,1 ha.

Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 353 m üNN und steht mit ca. 1-2 m unter Flur sehr hoch an.

**Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für die Naab.

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als derzeit bekannte Altlastenverdachtsfläche (Fl. Nr. 1361) der ehemalige Bahnwerksdamm.

Im Geltungsbereich wurden deshalb Bodengutachten durchgeführt. Eine Boden- und Grundwasseruntersuchung der Firma BASE Technologies GmbH, München hat keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung im Bereich des ehemaligen Bahndamms ergeben.

Der Altlastenverdacht kann somit weitgehend entkräftet werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in unmittelbarer Nähe dazu, liegt als weitere Altlastenverdachts-Fläche das Schwellenwerk Schwandorf. Diese Altlastenverdachtsfläche ist in zwei Bereiche unterteilt, dem sog. Innenbereich (Schwellenwerksgelände) und dem Außenbereich (Bahnseitengraben entlang der Bahnlinie Regensburg- Weiden).

Die Flächenausdehnung der Bodenverunreinigungen ist weder im Schwellenwerk selbst, noch in den angrenzenden Grundstücksbereichen abschließend untersucht. Aufgrund bereits vorgenommener Sondierungen muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke östlich der Bellstraße (westlich des Schwellenwerks) in kritischem Maße belastet sind.

Die Stadt Schwandorf hat deshalb im Geltungsbereich eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Die Firma LUBAG, Regensburg, hat dort Boden- und Grundwassermessungen durchgeführt. Die dortigen Messungen haben ergeben, dass die MKW- und PAK- Gehalte im Grundwasser unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze liegen. Es wurde lediglich eine leicht erhöhte Konzentration von Kupfer, Nickel und Zink nachgewiesen. Diese konnte jedoch bei einer Untersuchung der Rückstellproben auf den Ausbau der Messstelle zurückgeführt werden.

Die Gutachten der Firma LUBAG vom 14.12.2006, bzw. vom 09.07.2007 liegt als Kopie der Begründung bei bzw. ist im Original bei der Stadt Schwandorf, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Sachgebiet Stadtplanung einzusehen.

Im Hinblick auf diese Altlastenverdachtsfläche werden im Planungsgebiet Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.

Grundsätzlich ist von relativ geringen Flurabständen im gesamten Planungsgebiet auszugehen (1 bis 2 m unter OK Gelände). Durch das belastete Grundwasser werden Verunreinigungen auch in oberflächennahe Bodenschichten eingetragen.

Durch die Verunreinigungen ist der anfallende Baugrubenaushub zu beproben und als Abfall geordnet zu entsorgen.

Bei der Wasserhaltung während der Bauphase ist zu beachten, dass an die Oberfläche gebrachtes Wasser erst nach einer Reinigung wieder ins Grundwasser eingeleitet werden kann.

Durch die Grundwassersanierung seitens der Bahn AG im Bereich des Schwellenwerkes kann es zu Setzungen kommen; durch den hohen Kies und Sandanteil ist dies aber nicht wahrscheinlich. In 6 m Tiefe befindet sich zudem eine Tonschicht, die maximale Absenkung des Grundwasserspiegels wird so auf etwa 3-4 m beschränkt. Genaue Untersuchungen hierzu müssten stattfinden.

Die zu verlegenden Leitungen sind in Ihrer Materialität so zu wählen, dass keine Korrosion durch die vorhandenen Verunreinigungen auftritt; wegen der besonderen Grundwasser- und Bodenbeschaffenheit ist ausreichend beständiges Rohrmaterial erforderlich

## **V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtische Wasser- und Fernwärmeversorgung Schwandorf und ist somit gesichert. Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit empfehlen wir grund-

sätzlich Ringschlüsse anzustreben.

Auch die Bereitstellung von Löschwasser wird durch die Städtische Wasser- und Fernwärmever-sorgung Schwandorf in ausreichendem Umfang gewährleistet.

### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser kann in den Zuleitungssammler eingeleitet werden, von dort wird es der Zweckverbandskläranlage Schwandorf- Wackersdorf zugeführt und gereinigt. Hierzu ist eine gesonderte Zustimmung vom Zweckverband Verbandskläranlage Schwandorf- Wackersdorf erforderlich.

### **Oberflächenwasser**

Eine zentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist in dem relativ flachen Gelände mit dem hoch anstehendem Grundwasser nur schwierig zu verwirklichen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird deshalb dezentral versickert. Direkt im Anschluss an die befestigten Flächen werden Versickerungsmulden bzw. Versickerungsrigolen errichtet.

Den jeweiligen Eigentümern wird angeraten, das Oberflächenwasser (soweit dieses nicht belastet ist) auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der bestehenden Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers ist hier jedoch ein Bodengutachten erforderlich.

Die Entwässerung der Bellstrasse erfolgt über ein Provisorium. Für das Oberflächenwasser der südlichen Bellstrasse und einen Teil des angrenzenden Gebiets wurde ein Pumpwerk errichtet, welches das Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation der nördlichen Bellstrasse pumpt. Dieses Provisorium ist jedoch damit ausgelastet. Eine Übernahme des Regenwassers aus den privaten Grundstücken durch die Stadt Schwandorf kann deshalb nicht erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anzustreben, Niederschlagswasser von Dächern und ggf. auch von Verkehrsflächen zurück zu halten und zu versickern. Nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind Gewerbe- und Industriegebiete nicht freigestellt. Hierfür wäre ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren notwendig.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wurde Ende 2008 neu gefasst.

Auch die zugehörigen Technischen Regeln wurden seither neu gefasst und veröffentlicht.

Danach können mittlerweile auch Gewerbegebiete unter Beachtung von Randbedingungen erlaubnisfrei Niederschlagswasser versickern oder ableiten. Konkret sind jedoch die Ergebnisse der Grundwasserbeschaffenheit zu berücksichtigen. Bei dem hohem Grundwasserstand im Planungsgebiet ergibt sich auch hieraus eine Einschränkung. Wir gehen davon aus, dass eher dezentral versickert werden wird/ kann.

### **Energieversorgung**

Die Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über den Anschluss an das im Stadtbereich vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz der E.ON Bayern AG.

Zusätzlich kann das im bestehenden Baugebiet vorhandene Gasleitungsnetz erweitert werden.

### **Müllbeseitigung**

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Stadt Schwandorf Wertstoffsammelstellen (Service-stelle der Abfallwirtschaft) eingerichtet sind, um Wertstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich einem Recyclingprozess zuführen zu können.

## VI. Immissionsschutz

### Lärm

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich sowohl östlich wie nördlich Wohnbebauung sowie ein Krankenhaus in einer Entfernung von ca. 1.200 m. Aus diesem Grunde wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma GEO.VER.S.UM in den Bebauungsplan integriert. Das Gutachten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überarbeitet und liegt in der Fassung vom 09.07.2009 als Kopie der Begründung bei bzw. ist im Original bei der Stadt Schwandorf, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Sachgebiet Stadtplanung einzusehen.

Untersucht wurden die Auswirkungen der bestehenden bzw. der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung.

Hierzu wurde im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die in dieser Untersuchung ermittelten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans werden als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP im Bebauungsplan festgesetzt, mit der Folge, dass zum Bauantrag im Rahmen des Freistellungs- oder Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Emissionskontingents durch Gutachten nachzuweisen ist.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wurde festgestellt, dass auf Grund der tatsächlichen Vorbelastung durch bestehende Anlagen und Betriebe sowie durch westlich und südlich gelegene Erweiterungsflächen (planerische Vorbelastung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bellstrasse“ eine Beschränkung der Emissionskontingente erforderlich wird, um den Belangen des Schallschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zutragen.

Durch die bisher in Einzelgenehmigungsverfahren bereits vergebenen Geräuschkontingente wurde am Immissionsort „Krankenhaus“ rechnerisch eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Vorbelastung ermittelt.

Dies hat zur Folge, dass für die Gewerbe- und Industrieflächen nach DIN 45691 nur noch Immissionskontingente unterhalb der Relevanzgrenze zur Verfügung stehen, die daraus resultierenden Emissionskontingente für eine solche Nutzung jedoch nicht ausreichen würden. Aus diesem Grund wurden zur Ermittlung der Zusatzbelastung den neuen Flächen ein für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen noch ausreichendes Emissionskontingent von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugeteilt.

Es konnte nachgewiesen werden, dass in der Gesamtbelastung – mit Ausnahme am Krankenhaus – überall die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können und am limitierenden Immissionsort Krankenhaus das Schutzziel einer möglichst geringfügigen Pegelerhöhung (Erhöhung tags und nachts weniger als 0,5 dB) erfüllt werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden Vorkehrungen getroffen, die in der Nachbarschaft den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleisten. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 der BauNVO sichergestellt werden.

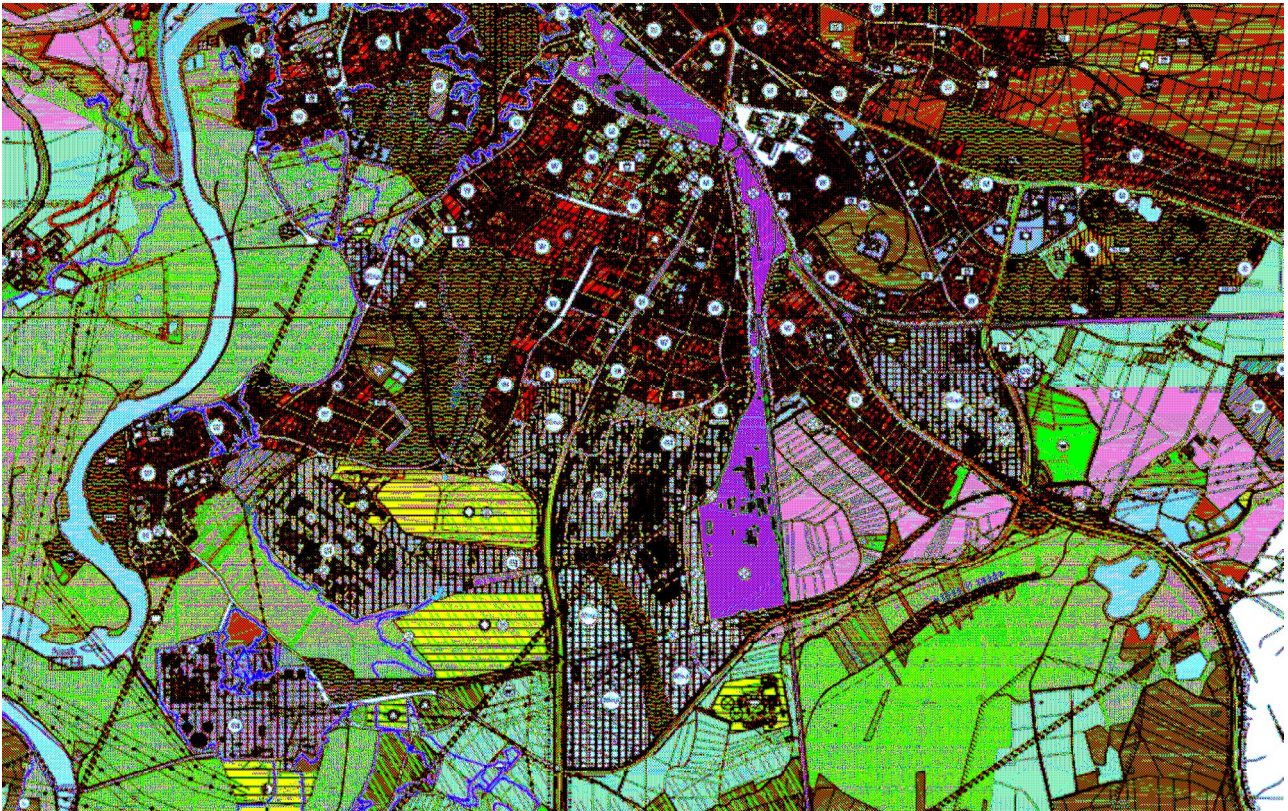
Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung der Orientierungswerte (und der mit diesen übereinstimmenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm) an den Immissionsorten IO 1 bis IO 10 (Lage siehe Gutachten GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009) gewährleisten und die darüber hinaus sicherstellen, dass eine spürbare Geräuschpegelerhöhung durch die Zusatzbelastung am bereits stark vorbelasteten Immissionsort Krankenhaus ausgeschlossen wird.

In die Untersuchung der Geräuschemissionen wurden viele Immissionsorte einbezogen, das Krankenhaus fungiert hier aufgrund der geringen Richtwerte als limitierender Parameter.

Auch hier wird zusammen mit den Firmen Benteler, Lober, Meiller der Richtwert der TA Lärm immer noch (fast) eingehalten, die Überschreitung beträgt lediglich 0,5 dB.

Aus Gründen der Wirtschaftsförderung und der Schaffung von Arbeitsplätzen kann hier jedoch auf eine Ansiedlung weiterer Emittenten nicht verzichtet werden.

Die Stadt Schwandorf bemüht sich, aus Gründen der optischen, akustischen und olfaktorischen Beeinträchtigung die Gewerbebetriebe überwiegend im Süden des Stadtgebiets anzusiedeln. Hier ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet angedacht, um diese Betriebe zu bündeln. So kann die Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industriebetriebe auf den Ortsrand beschränkt werden. Im Stadtsüden findet sich bereits eine große gewachsene Gewerbestruktur mit Infrastruktur. Weitere Stadtteile bleiben so für die Wohnbebauung attraktiv.



**Abb. 5:** Gewerbegebiet, Ausschnitt aus dem erneuten Entwurf des FNP, Oktober 2008

Durch diese Kontingentierung der GEO.VER.S.UM vom 09.07.2009 wurden alle gewerblich nutzbaren Flächen belegt, eine Zusatzbelastung ist unwahrscheinlich.

Die gute Eignung der Grundstücke ergibt sich durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete. So können hier gut erschlossene Bauflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs angeboten werden und Brachflächen werden vermieden. Die bestehende Infrastruktur wird optimal ausgenutzt.

Zudem erhalten die bereits bestehenden Betriebe so standortnahe Erweiterungsflächen und können so die Betriebsstruktur wirtschaftlich erweitern.

Da die Überschreitung am Krankenhaus nur 0,5 dB beträgt ist dies aus städtebaulicher Sicht und unter Beachtung der oben genannten wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchaus vertretbar.

## VII. Wirtschaft

Die Stadt Schwandorf ist bemüht, das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet zu erhalten und auszubauen.

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet profitiert zum einen von seiner Lage. Das Gelände ist durch die Bundesstraße und die neue Südtangente auch für Schwerlastverkehr hervor-

ragend erschlossen. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend, es müssen lediglich zwei Stichstrassen neu errichtet werden.

Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese haben so die Möglichkeit die bestehende Betriebsstruktur standortnah zu erweitern und so die Produktion zu modernisieren oder zu ergänzen.

Auch neue Betriebe finden hier in dem Gewerbegebiet die Möglichkeit sich neu anzusiedeln. Durch die Lage am Ortsrand im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet finden sie optimale Bedingungen um ein neues Unternehmen entstehen zu lassen. Im Plangebiet finden sich unterschiedliche Grundstücksgrößen, um sowohl größeren, als auch kleineren Betrieben optimal erschlossene und angebundene Flächen zur Verfügung stellen zu können.

So kommt die Stadt Schwandorf ihrer Verpflichtung nach, positive Standortfaktoren zu schaffen um Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und neu zu schaffen.

## VIII. Freizeit und Erholung

Die bestehenden ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Etwa 1 km südlich zu dem geplanten Sondergebiet liegt der Klausensee, der hier Naherholungsfunktion erfüllt (Segelclub, Badestrand).

Der Klausensee ist durch einen Waldbestand von dem Gewerbegebiet getrennt, so dass sich aus dem Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen ergeben.

## IX. Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebiets sind nicht bekannt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Daher sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Kepler Str. 1, 93047 Regensburg, zu melden.

## X. Land- und Forstwirtschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit wird der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Grünordnungsplan hat das Ziel, die künftigen Gewerbe- und Industrieflächen verträglich in die Landschaft einzubinden.

Der ökologische Ausgleich für das Gewerbegebiet wird komplett im Geltungsbereich erbracht. An der westlichen Grenze des Planungsgebiets wird ein Grünkeil geschaffen. Der im Süden angrenzende Landschaftsraum fließt so als grüne Zäsur in das Gewerbegebiet hinein.

Im Bereich der ehemaligen Bahndammflächen wird ein begrünter Bereich geschaffen, in dem auch die LKW-Stellplätze untergebracht werden.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird so in horizontaler, wie auch in vertikaler Richtung mit einer Grünzone aufgelockert. Des Weiteren wird die Bellstrasse durch eine begleitende Baumreihe räumlich aufgewertet und bildet so ein gliederndes „Rückgrat“ zwischen der Fa. Benteler und dem Schwellenwerk.

## XI. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Grundsätzlich gehen die TA Luft und die TA Lärm davon aus, dass mit der Einhaltung der ausdrücklich benannten Immissions(richt)werte ein ausreichender Nachweis geführt ist, dass von einer Anlage keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

### A.4. Flächenbilanz

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches                   | 23,2 ha               |
| <b>Bruttobaufläche (gesamt)</b>                                  | <b>23,2 ha</b>        |
| abzüglich geplante und bestehender Straßenflächen, incl. Fußwege | -1,1 ha               |
| abzüglich geplanter öffentlicher Parkflächen                     | -0,4 ha               |
| abzüglich öffentlicher Ausgleichsflächen                         | -3,5 ha               |
| abzüglich öffentlicher Grünflächen                               | -0,1 ha               |
| <b>Nettobaufläche gesamt</b>                                     | <b>18,1 ha</b>        |
| <u>hiervon:</u> Bestand (Fa. Benteler, Fa. Fichtl, Fa. Thechfor) | 6,9 ha                |
| <b><u>freie verbleibende Nettobaufläche</u></b>                  | <b><u>11,2 ha</u></b> |

## B GRÜNORDNUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT

### 3. TEIL – SATZUNG

# **Satzung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bellstrasse“**

Die Große Kreisstadt Schwandorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Gesetze am 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316), Art. 23 GO des Freistaates Bayern (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz am 10.04.2007 (GVBl. S. 271), Art 81 BayBO, geändert durch Gesetz am 14.08.2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.93 (BGBl.I. S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Die Planzeichnung ( endgültige Fassung Bebauungsplan vom ) mit planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Für den räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Darstellung auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 maßgebend.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schwandorf, den

Stadt Schwandorf

Helmut Hey  
Oberbürgermeister