

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GLEISDREIECK“

BEGRÜNDUNG



**GROSSE KREISSTADT SCHWANDORF
LANDKREIS SCHWANDORF**

**STADTGEBIET
REG. BEZIRK OBERPFALZ**

STADTBAUAMT

SACHGEBIET STADTPLANUNG

SPITALGARTEN 1

92421 SCHWANDORF

INHALTSVERZEICHNIS

A) BEBAUUNGSPLAN Seite 3-8

I.	Lage des Baugebietes	3
II.	Baugebietsausweisung / Planungsrechtliche Gegebenheiten	4
III.	Hinweise zur Planung und Planungsziel	5
IV.	Gelände und Bodenverhältnisse	6
V.	Erschließung	6
VI.	Wasserwirtschaft	6
VII.	Immissionsschutz	7
VIII.	Bodendenkmäler	7
IX.	Altlasten	8
X.	Müllbeseitigung	8
XI.	Energieversorgung	8
XII.	Bauflächenberechnung	8

B) GRÜNORDNUNG ab 9

C) SATZUNG

ANLAGEN:

Schallschutztechnisches Gutachten QEMATAS 8441135 vom 24.05.2004

A) BEBAUUNGSPLAN

I. Lage des Baugebietes

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

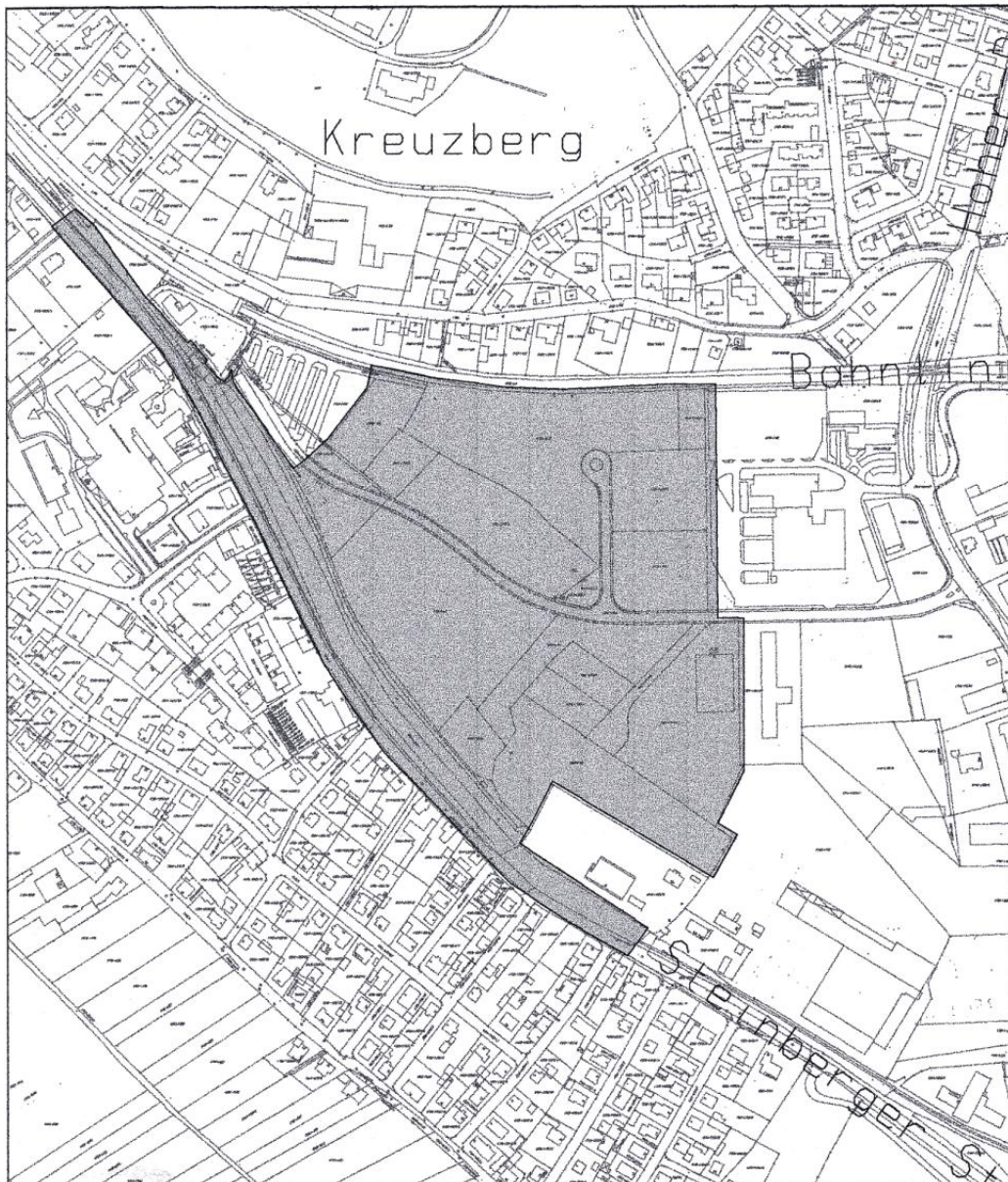
Das Mittelzentrum Schwandorf befindet sich ca. 45 km nördlich vom Oberzentrum Regensburg und ca. 25 km südöstlich von Amberg. Schwandorf gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, Region 6.

Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 1500 m östlich der Innenstadt Schwandorfs, zwischen der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald im Norden und der Steinberger Straße im Westen bzw. Süden.

Im Osten schließen bereits gewerblich genutzte Flächen an. (Tierzuchtzentrum, ehem. Maschinenfabrik Viessmann, Postfrachtzentrum, Schreinerei u.a.)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 12,6 ha.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet von der BAB A93 kommend über die Ausfahrt Schwandorf - Mitte Richtung Schwandorf auf der Wackersdorfer Straße. Nach ca. 2,5 km zweigt hiervon die Hoher - Bogen - Straße (Osttangente) nach Süden ab. Nach weiteren ca. 800 m erreicht man die Birkenlohstraße, die innere Haupteinfahrtsstraße des Baugebietes.



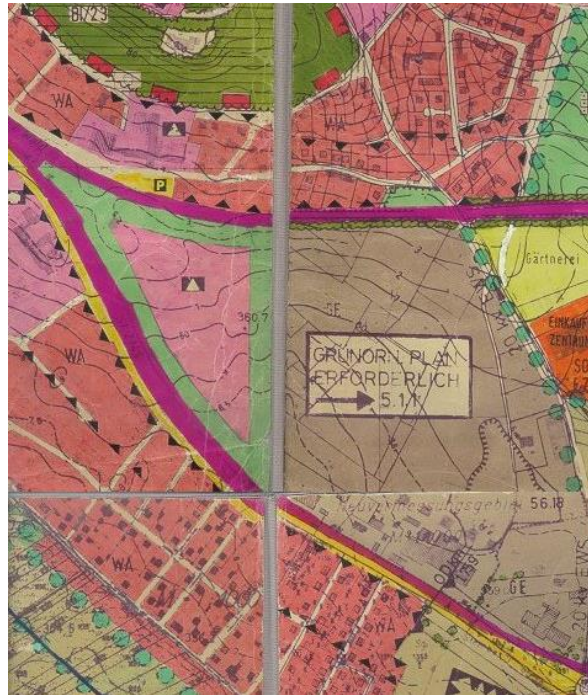
Ausschnitt aus der Katasterkarte

II. Baugebietsausweisung / Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teils als Gewerbefläche, teils als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke ausgewiesen.

Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird aus diesem Grunde für eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt.

Hierbei wird entsprechend dieses Bebauungsplanes das Areal als Gewerbefläche mit Einschränkungen (Lärmkontingente) beziehungsweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan

Die beiden Bauleitpläne überplanen eine Fläche von ca. 13 ha.

Konkret wird das Planungsgebiet künftig größtenteils als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (geme) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Nettobaulandfläche von rund 3,26 ha. Für die südlich der Birkenlohstraße gelegene Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 5,19 ha, die Fläche „GE Betriebsstätte Regentalbahn“, ist bereits ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden. Die Planungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich aus dem Feststellungsbeschluss übernommen.

Ein 1,25 ha großes Areal wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Der Sportplatz ist aufgrund der langfristigen Bedarfsanmeldung des Landkreises für die staatliche Berufsaufbauschule als öffentliche Sportfläche geplant worden. Der schulaufsichtlichen Genehmigung der Regierung der Oberpfalz vom 25.01.90 bzw. vom 23.07.92 entsprechend wurde die Fläche für ein Rasenspielfeld, ein Allwetterplatz mit Weit- und Hochsprunganlage, eine Kugelstoßanlage sowie eine Hallensportfläche vorgesehen.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der neuen Osttangente, der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der für ein Gewerbegebiet günstigen topographischen Gegebenheiten (ebenes Gelände, verhältnismäßig günstiger Baugrund, keine Grundwasserproblematik) ist das Gelände für gewerblich Zwecke gut geeignet.

Durch Beachtung der besonderen Lärmsituation im Bauleitplanverfahren wurde auch der bestehenden Gemengelage Genüge getan, so dass sich das Gewerbegebiet als Gewerbe mit Einschränkungen verträglich in die von Norden und Süden heranreichende Wohnbebauung einfügt. (siehe Lärmgutachten) Genau geregelt werden diese Einschränkungen durch die festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Parzellen sowie durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

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

Im südlichen Bereich, wird eine Betriebsstätte der Regentalbahn angesiedelt werden. In das Betriebsgelände einbezogen wird hierbei auch ein Großteil der Flächen der ehemaligen Industriebahn des Bayernwerkes. Diese ehemalige Industriebahn verläuft direkt entlang der Steinberger Straße. 3 der 4 vorhandenen Gleise beansprucht die Regentalbahn innerhalb Ihrer Betriebsfläche.

Da das Vorhaben ist bereits im Rahmen eines eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahrens durch die Regierung der Oberpfalz planungsrechtlich gesichert.

Aus diesem Grunde ist das Vorhaben im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Die Details der Planung sind im Planfeststellungsbeschluss vom 01.02.2005 definiert.

So wurden innerhalb des Planfeststellungsverfahrens z.B. die konkret erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen bereits definiert. Ebenso wurden erforderliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält daher nur den Verweis auf den Planfeststellungsbeschluss der Regierung.

Südlich des Vorhabens Regentalbahn verbleibt ein circa 8m breiter Streifen entlang der Steinberger Straße. Dieser Streifen der öffentlichen Straßenfläche zugeordnet:

Die Steinberger Straße wird laut Verkehrsentwicklungsplan künftig eine wichtigere Funktion im städtischen Straßenhierarchienetz aufnehmen wird: Sie wird als Hauptverkehrsstraße und somit Haupteinfallsstraße von Osten kommend fungieren. Daher soll die Möglichkeit genutzt werden, den Streifen entlang der Steinberger Straße als Verbreiterung der Straße bzw. als Verlagerungsmöglichkeit für die aktuell am Fahrbahnrand parkenden Fahrzeuge genutzt werden.

Die Verbleibende Fläche wird als Grünfläche angelegt, welche mittig ein Geh- und Radweg aufnimmt. Der Grünstreifen trennt so zum einen den Geh- und Radweg von der Straße und der Parkspur durch eine Alleebepflanzung ab, zu anderen fungiert er als Art „Eingrünungsstreifen“ für die seitens der Regentalbahn zu errichtende Schallschutzmauer.

Im Norden des Planungsgebietes verläuft die Eisenbahnlinie Schwandorf – Furth im Wald. Die bahnspezifischen Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise werden im Bauleitplan aufgenommen.

Somit kann das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung bzw. Lernbetrieb (Berufsschule) unter zumutbaren Bedingungen und dem Gebot der Rücksichtnahme verwirklicht werden.

Die Ausweisung von Gewerbegebiet in so zentraler Lage ist dringend notwendig geworden, da in Schwandorf eine große Nachfrage nach planungsreifen, erschlossenen Gewerbeflächen besteht. Vor allem Dienstleistungsbetriebe suchen Flächen. Das Planungsgebiet liegt inmitten von bereits bebauten Flächen, verkehrsgünstig an der Osttangente. Somit wird mit dieser Planung 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 sowie die fußläufige Erreichbarkeit von der Innenstadt über vorhandene Unterführungen erhöhen die Attraktivität dieses Standortes.

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 Gewerbelandbedarfes unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

Zur Sicherung des Sportplatzes des Landkreises wird die hierfür benötigte Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen wird die mögliche Bebauung des Geländes geregelt: Bis zu einem Fünftel der Fläche ist mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden bebaubar. Hierunter sind Tribünen, Umkleidekabinen, Sportheime usw. zu verstehen. Die maximale Bauhöhe ist ebenso wie im restlichen Gelände mit 10 m festgesetzt.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist fast eben.

Lediglich im Bereich zur Steinberger Straße sind zwischen den vorhandenen Gleisen und der Steinberger Straße eine Geländedifferenz von bis zu 2 m die von einer Stützmauer abgefangen wird. Bei Anlegung des geplanten Parkstreifens entlang der Steinberger Straße wird diese Stützmauer angepasst werden müssen. Für den Geltungsbereich liegen keine spezifischen Baugrunduntersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der bekannten geologischen Formationen ist davon auszugehen, dass lehmig-sandige und sandig-tonige (Letten) Böden anstehen. Entsprechend der DIN 18300 können diese in die Bodenklassen 3 bis 5 eingestuft werden.

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

V. ERSCHLIESSUNG

a) Äußere Erschließung

Die Autobahn A 93 führt in nord-südlicher Richtung im Osten an Schwandorf vorbei. Über die Anschlussstelle Schwandorf (Mitte) ist das Gewerbegebiet „Gleisdreieck“ in ca. 5 Minuten zu erreichen: Abbiegend von der Autobahn fährt man stadteinwärts auf der Wackersdorfer Straße. Hiervon zweigt nach ca. 2500 m die neu gebaute Osttangente in südlicher Richtung ab. Nach ca. 800 m gelangt man, abbiegend in die Birkenlohstraße, in das Gewerbegebiet.

b) Innere Erschließung

Die Birkenlohstrasse verläuft mittig von Ost nach West durch das Gebiet. Hiervon zweigt eine Stichstraße nach Nord ab. Alle Gewerbeeinheiten sowie der Sportplatz werden von diesen Straßen erschlossen.

VI. WASSERWIRTSCHAFT

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral von den vorhandenen Hochbehältern „Wasserturm Alt“ sowie „Wasserturm Neu“ die von der städtischen Wasserversorgung Schwandorf gespeist werden. Aufgrund der topographischen Höhenlage des Planungsgebietes zum Hochbehälter sind für die Sicherstellung der erforderlichen Versorgungsdrücke keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird durch die öffentliche Wasserversorgung im ausreichenden Umfang gewährleistet.

b) Abwasserbeseitigung

– Schmutzwasser

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem erschlossen. Beim Straßenausbau des Südastes der Birkenlohstrasse muss dieses System noch ergänzt werden. Ein rechtskräftiger Wasserrechtsbescheid vom 10.03.95 liegt vor. Hierin wird die Stadt verpflichtet, noch ein zweites Regenrückhaltebecken zu verwirklichen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

– Die Entwässerung erfolgt über die örtlich vorhandenen Schmutzwasser-Freispegelleitungen Richtung Rothlinde in den Schmutzwassersammler Robert-Koch-Straße des städtischen Abwassernetzes und ist darüber mit der zentralen Verbandskläranlage Schwandorf/Wackersdorf verbunden.

– Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung des Planungsgebietes erfolgt über die örtlich vorhandenen

Freispiegel Stich - und Sammelkanäle im Geltungsbereich sowie den Sammler „Regenwasserkanal Mitte“ zum Vorfluter „Fischseeграben“. Gemäß der städtischen Abwasserplanung „Abwasseranlage Schwandorf - Gleisdreieck Birkenlohe / Trennsystem Rothlinde“ wird für den Endausbau des Planungsgebietes ein Regenrückhaltebecken vor Einleitung in den Vorfluter erforderlich.

VII. IMMISSIONSSCHUTZ

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten bzw. schon bestehenden Gewerbegebiet und der Sportanlage befindet sich sowohl nördlich wie südlich Wohnbebauung, ebenso ist ein Krankenhaus in der näheren Umgebung. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung in den Bebauungsplan integriert. Untersucht wurden die Auswirkungen der bestehenden bzw. der geplanten Gewerbeflächen im Bereich des Beb-Planes auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung.

In diesem Zusammenhang wurden für die einzelnen Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes die maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese gewerblich genutzten Flächen in bezug auf die bestehende Wohnbebauung bzw. das Krankenhaus ermittelt. Da bezüglich der geplanten Schulsportanlage auch eine weitergehende Nutzung angedacht ist, wurden für die relevanten Anlagenteile der Sportanlage die maximal möglichen Nutzungszeiten - Betrachtung als allgemeine Sportanlage - ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens mehrfach aktualisiert. In den vorliegenden Bebauungsplan ist das aktuelle schalltechnische Gutachten der LGA QEMATAS 8441135 der LGA Nürnberg eingearbeitet.

(Die vorausgegangenen Gutachten AUS 9940197a vom 17.11.99 sowie die aufgrund einer Parzellierungsänderung veranlassten erste Überarbeitung durch das Gutachten 0010144 vom 29.03.2000 und das Gutachten BZ 0110191 vom 18.07.2001 wurden mit diesem aktuellen Gutachten überarbeitet.) Das aktuelle Gutachten liegt als Kopie der Begründung bei bzw. ist im Original bei der Stadt Schwandorf, Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung einzusehen.

Das Gutachten definiert immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Flächen GEmE1 und GEmE 2 sowie für das GEmE 3.

Im Bebauungsplan wurden die Werte für das GEmE1 und GEmE 2 festgesetzt, inklusive der entsprechenden Hinweise und Erläuterungen.

Die Werte für das GEmE 3 wurden im eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren von der Regentalbahn als Grundlage für die Erstellung Ihres Schallschutzkonzeptes herangezogen.

Die konkreten Auflagen wurden von der zuständigen Stelle bei der Regierung der Oberpfalz im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geprüft und letztendlich genehmigt. Im Bebauungsplan ist das gesamte Vorhaben der Regentalbahn sowie auch die konkreten Schallschutzmassnahmen nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommen und dementsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

VIII. BODENDENKMÄLER

Laut **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** (BLfD) sind im Planungsgebiet auf FlurNr. 1437 und Umgebung durch Lesefunde folgende Bodendenkmäler bekannt:

Mesolithische Freilandstation, metallzeitliche und karolingisch- ottonische bis hochmittelalterliche Siedlungsfunde.

Die Flächen, die für die Bauvorhaben der Regentalbahn benötigt werden, wurden inzwischen archäologisch sondiert und mangels aussagekräftiger Befunde freigegeben.

Die Restflächen des Bebauungsplans – in erster Linie die Bereiche der beiden Gewerbegebiete östlich bzw. nördlich der Birkenlohstraße - müssen im Vorgriff noch archäologisch sondiert werden, im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Je nach Befundlage muss entschieden werden, ob im Bereich der Grünanlagen - sofern dort Erdbewegungen stattfinden- archäologische Auflagen zu formulieren sind.

IX. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

X. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt.

Die gemäß dem § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschriften und Müllbeseitigung (VBG 126) geforderten Mindestanforderungen für den Straßenausbau werden mit der Planung des Baugebietes erfüllt.

Die Müllverwertung erfolgt in der Müllverbrennungsanlage der Stadt Schwandorf.

XI. ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung des geplanten GE - Gebietes erfolgt über den Anschluss an das im Stadtbereich vorhandene Mittel- und Niederspannungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH und des städtischen Versorgungsunternehmens Elektrizitätswerk Schwandorf GmbH

Zusätzlich kann das im bestehenden Baugebiet vorhandene Gasleitungsnetz erweitert werden.

XII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	12,66 ha
<hr/>	
Bruttobaufläche (gesamt)	12,66 ha
abzüglich geplante und bestehender Straßenflächen	-1,87 ha
abzüglich öffentlicher Ausgleichsflächen (inkl. RRB)	-0,81 ha
<hr/>	
Nettobaufläche gesamt	9,98 ha
<u>hiervon:</u> Sportplatzfläche (incl. 0,071 ha private Grünfl.)	1,25 ha
GE 3 (Regentalbahn)	5,19 ha
GE 2 (incl. 0,05 ha private Grünfl.)	1,31 ha
GE 1 (incl. 0,219 ha private Grünfl.)	2,22 ha
<hr/>	
freie verbleibende Nettobaufläche (GE 1 und GE 2 ohne private Grünfl.)	3,26 ha

C) SATZUNG

SATZUNG

über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gleisdreieck“

Die große Kreisstadt Schwandorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des BauGB vom 27.8.97 (BGBl.I Seite 2141, Art. 23 GO des Freistaates Bayern (BayRS 2020-1-1-I), Art 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.93 (BGBl.I, Seite 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung (endgültige Fassung Bebauungsplan vom **14.02.2006**) mit Planlichen und Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zu diesem Bebauungsplan sind Bestandteile der Satzung

§ 2 Geltungsbereich

Für den räumlichen 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
