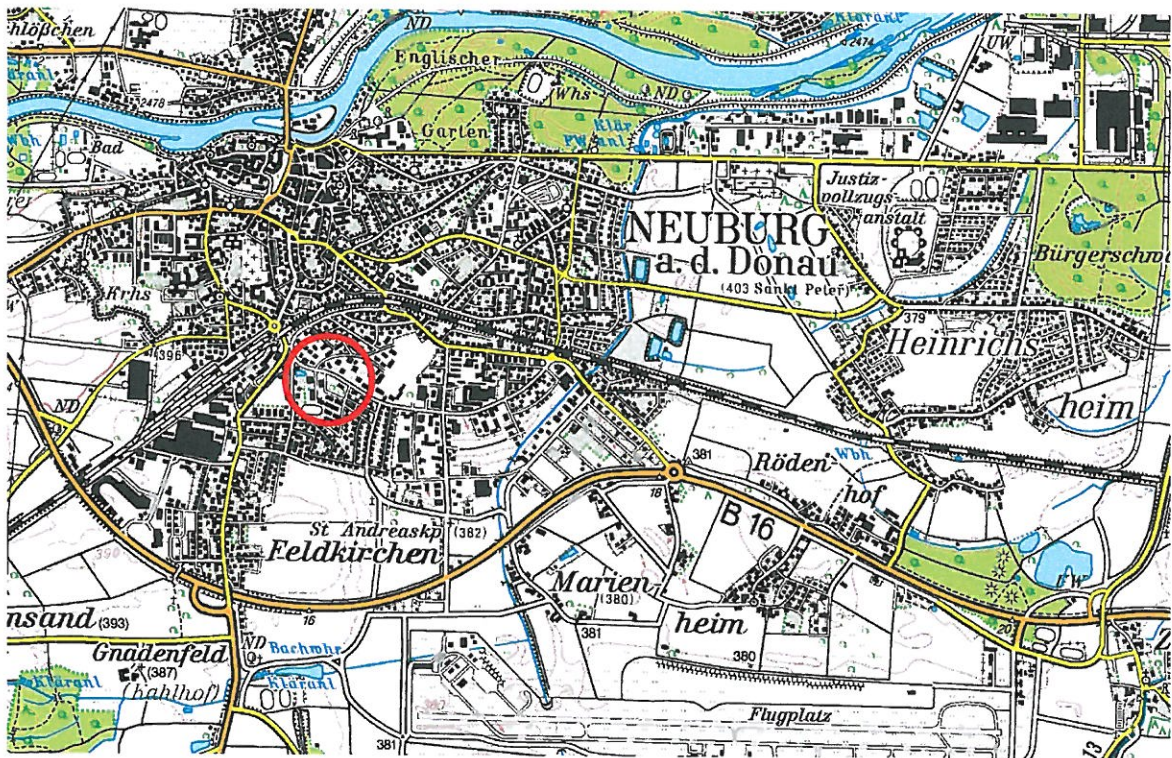


Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung

Nr. 1-35.2

„Schwalbanger Kirchen Schulen“

Begründung



Stand: Dezember 2021

Ergänzt März 2022

Planung:

Stadt Neuburg a.d. Donau
David Riek (Landschaftsarchitekt)

Begründung

1. **Verfahren / Vorgeschichte**
2. **Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs**
3. **Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/
Erfassungen**
4. **Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung**
5. **Erschließung**
6. **Immissionsschutz**
7. **Hinweise**

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1-35 „Schwalbanger/Kirchen/Schulen“ nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung für dargestellten Geltungsbereich zu ändern und die Verwaltung zu beauftragen eine Planung zu erstellen um eine geänderte Nutzung für den Gemeinbedarf festzulegen.

In seiner Sitzung am 26.11.2020 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die dieser Begründung zu Grunde liegende Planung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, für die Bebauungsplanänderung die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen; sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuholen.

In seiner Sitzung am 14.04.2021 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die Abwägung der Stellungnahmen der 1. Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die sich daraus ergebenden Änderungen wie Angaben zum Erhalt des Baubestandes und zu Neupflanzungen, Durchführung einer schalltechnischen Immissionsprognose, Erweiterung der Nutzungsart Wohnen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Familien- und Stadtteilzentrum in den Obergeschossen, sowie der Nutzungsart gesundheitliche Zwecke wurden in der aktuellen Planung ergänzt. Die Hinweise bezüglich der Belange der Bundeswehr bei Kraneinsatz sowie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderte vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG wurden ergänzt.

Da sich in der Zwischenzeit die Planungen bezüglich des Familienzentrum so geändert haben, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst werden müssen, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.10.2021 beschlossen folgende neue Festlegungen in Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Im Bereich des Familienzentrums:

- Neue Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen
- Neue Gebäude Höhe von 13,40 m (wegen Café-Nutzung im Erdgeschoss, die Barrierefreiheit im Obergeschoss und die Dämmqualitäten zur Erzielung des Standards KfW40)
- Neue Baugrenze Familienzentrum: rechteckig, größere Dimension
- Neue GRZ von 0,6
- Erweiterung der Nutzungsart auf Kinderkrippe
- Es ist ein Kleinkinderspielplatz gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Neuburg nachzuweisen

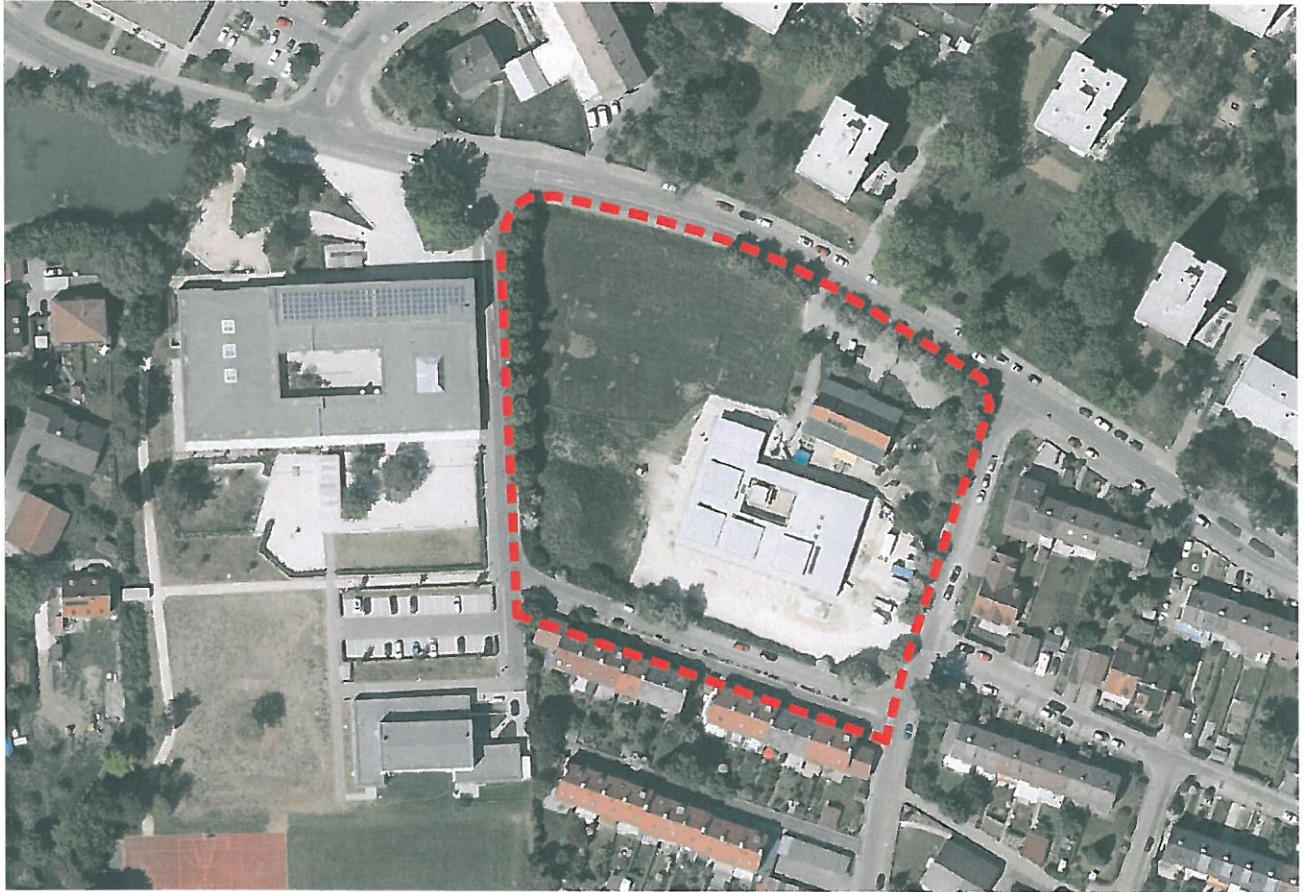
Desweiteren wurden folgende neue Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festlegung des Bereiches für einen Bolzplatz innerhalb Sportparks im Nordwesten
- Nutzungszeiten des Sportparks von werktags 8-22 Uhr und sonn-/feiertags von 9-22 Uhr
- Errichtung eines Gehweges entlang der Wachenheimstraße

In seiner Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.02.2022 wurde Abwägung der Stellungnahmen der 2. Auslegung durchgeführt. Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde der Einwand gebracht, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sei, welche vorzulegen sei. Diese wurde allerdings bereits durchgeführt und lag der Auslegung bei. Somit wurde die Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde erfüllt.

Es wurde sodann die vorliegende Planung als Satzung beschlossen.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Fl.Nr. 1790/52, 1790/113, 1790/114 und 1790/53 mit der südlich angrenzenden Wachenheimstraße. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 13.107 m².

3. Vorgaben übergeordneter oder sonstiger zu berücksichtigender Planungen/ Erfassungen

Flächennutzungsplan:

Im momentan rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Dies bleibt durch die Bebauungsplanänderung so bestehen.



Auszug aus dem aktuell rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Bodendenkmäler:

Laut Bayern Atlas (Stand 20.01.2021) befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

Baudenkmäler:

Im Planungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Bestandsverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler enthalten.

Luftfahrt:

Laut militärischer Luftfahrbehörde bestehen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken. Folgendes gilt es bei Kraneinsatz zu beachten: Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes; Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN; Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochenvorher) bei der militärischen Luftfahrbehörde zu beantragen.

Altlasten:

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. Ziel, Zweck und Inhalte der Planänderung

4.1 Anlass zur Planänderung

Im Plangebiet soll im westlichen Bereich ein Sportpark und im nordöstlichen Bereich ein Familien- / Stadtteilzentrum entstehen. Dafür ist eine geänderte Nutzung für die Flächen für den Gemeinbedarf nötig.

Diese Änderung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung beinhaltet die Darstellung eines Sportparks im westlichen Bereich mit entsprechender Festlegung als Flächen für den Gemeinbedarf (Sportpark, Erholung und Freizeit) und im östlichen Bereich ein Familien- / Stadtteilzentrum und im Süden der bestehende Kindergarten mit entsprechenden Festlegungen als Flächen für den Gemeinbedarf (Familien- / Stadtteilzentrum, Kindergarten, Nutzung Wohnen Obergeschoss Familienzentrum, Nutzung gesundheitliche Zwecke, Nutzung Kindergrüpe im Familienzentrum).

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1-35 „Schwalbanger/Kirchen/Schulen“ werden folgende Festsetzungen für den Bereich des Familienzentrums im Nordosten getroffen:

Gebietscharakter: Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Baugrenzen werden für den Bereich Familien- / Stadtteilzentrum eine GRZ von 0,6, Geschosse bis max. IV festgelegt mit einer maximalen Wandhöhe von 13,40 m. Für den südlichen bestehenden Bereich bleiben die Festsetzungen wie gehabt bestehen.

5. Erschließung

Die Zufahrt zum Familienzentrum erfolgt im Osten über die Wachenheimstraße.

Im Süden ist an der Wachenheimstraße ein Gehweg festgelegt, welcher eine gefahrlosere Verbindung von Ost nach West und somit als Schulweg zur Schwalbanger Schule gewährleistet.

6. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6586 vom Oktober 2021) wurden die zu erwartenden vom Vorhaben ausgehenden Anlagengeräusche (Nutzung des Sportparks, der KiTa und des geplanten Familienzentrums) unter Berücksichtigung der Vorbelastung aufgrund außerschulischer Nutzung der westlichen angrenzenden Schule untersucht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die von der Planung ausgehenden Beurteilungspegel wurden entsprechend Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berechnet und beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass der Sportpark nachts (werktags 22-6 Uhr; sonn-/feiertags 22-7 Uhr) und in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6-8 Uhr; sonn-/feiertags 6-9 Uhr) nicht geräuschrelevant genutzt wird.

Der geplante Sportpark lässt keine Lärmkonflikte mit der gesamten umgebenden Nachbarschaft erwarten, sofern die benachbarte Schule, das benachbarte Haus für Kinder und das Familien-/Stadtteilzentrum mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes beurteilt werden. Dies ist auf Basis der Baunutzungsverordnung möglich, da diese Nutzungen als Anlagen für soziale Zwecke in Mischgebieten allgemeinzulässig sind. Zudem kann erwartet werden, dass keine gleichzeitige Nutzung des Sportparks mit Vollaustattung und des Unterrichts bzw. der KiTa-Nutzung stattfindet, sondern der Sportpark vor allem nach der Schule, in Ferienzeiten und an Wochenende voll genutzt wird. Zudem muss zum Schutz der östlichen WR-Nachbarschaft eine Nachtnutzung (22-6 Uhr an Werktagen und

22-7 Uhr an Sonn-/Feiertagen) der 9 oberirdischen Stellplätze des Familien-/Stadtteilzentrums ausgeschlossen werden. Daher sollten die oberirdischen Stellplätze entsprechend beschildert und als Besucherstellplätze deklariert werden. Eine Festsetzung dieser nutzungsabhängigen, organisatorischen Schallschutzmaßnahme kann nicht getroffen werden, so dass diese Maßnahme im Bauvollzug zu beachten ist.

Es verbleiben potentielle Lärmkonflikte an den geplanten Wohnnutzungen im Familien-/Stadtteilzentrum aufgrund der Tiefgaragennutzung. Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm oder um Nebenanlagen von Sport- und Freizeiteinrichtungen im Sinne der 18. BImSchV. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen in Wohngebieten gehören. Dennoch sollte eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht erfolgen. Überschreitungen der Anforderungen erscheinen abwägungsfähig, so dass auf die Stellplatzgeräusche auch durch passive Maßnahmen am Gebäude geeignet reagiert werden kann (anstatt aufwendiger Maßnahmen im Sinne der 18. BImSchV bzw. TA Lärm, die 0,5 m vor dem Fenster die Einhaltung der Anforderungen sicherstellen). D.h. bei der Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm die Stellplatzgeräusche (inkl. Spitzenpegel) beachtet werden und somit durch Schallschutzfenster und ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen ein „ruhiger“ Innenpegel gewährleistet wird. Es wird zur Geräuschoptimierung festgesetzt, die Tiefgaragenrampe einzuhausen bzw. in ein Gebäude zu integrieren. Die Einhausung der Rampen hat dabei ein Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Zur weiteren Lärminderung könnten die Decken der Rampen schallabsorbierend mit einem Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,7$ bei 500 Hz ausgekleidet werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in jedem Fall lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

7. Hinweise

Bundeswehr:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad /Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler:

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt das Bodendenkmal D-1-7233-0425 – „Siedlung des Mittelneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der (frühen) Latènezeit, der mittleren römischen Kaiserzeit (villa rustica), Gräber der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit, rechteckiges Grabenwerk vermutlich der Hallstattzeit“.

Daher ist Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

Richtfunkverbindungen:

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 508552615_508552616 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 60 m über Grund, somit besteht durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung. Die Richtfunktrasse mit Schutzkorridor ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Bautätigkeit mit Kranaufstellung ist dies mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG im Vorfeld abzustimmen, um etwaige längere Störungen zu vermeiden.

Neuburg an der Donau, 10.02.2022
Stadt Neuburg a.d. Donau



Dr. Gmehling
Oberbürgermeister

