

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 03.06.2019**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Nabburg

**„An der Krankenhausstraße“**

**Aufstellung nach § 13a BauGB  
– Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## Inhalt

1. Lage und Bestandssituation .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte .....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
3.4 Verkehrstechnische Erschließung.....	5
3.5 Ver- und Entsorgung .....	5
3.6 Untergrund .....	5
3.7 Brandschutz .....	5
3.8 Schallschutz .....	6
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	9

## **1. Lage und Bestandssituation**

Das 5.385 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 1189, 1189/3 und 1190/2 in der Nähe des alten Krankenhauses der Stadt Nabburg. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich bzw. als Gartengrundstück genutzt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Geltungsbereich stellt noch eine Baulücke in der bestehenden Bebauung dar und soll nun städtebaulich überplant werden. Auf der Fläche sollen nun sechs Mehrparteienhäuser in viergeschossiger Bauweise entstehen. Durch die Ausweisung des Plangebietes wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Der innerstädtische Wohnraum wird knapp, durch die Ausweisung kann der Nachfrage auf dem Wohnungssuchmarkt nachgekommen werden. Im Stadtgebiet stehen keine freistehenden Wohnungen zur Verfügung. Durch die Ausweisung soll die Möglichkeit bestehen, hier neuen Raum zu schaffen.

Bereits im Laufe des Bauleitplanverfahrens sind 31 Interessenten erfasst worden, was die Nachfrage nach Wohnraum untermauert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (01.09.2013, geändert am 01.03.2018) ist die Stadt Nabburg zusammen mit den Städten Pfreimd und Wernberg-Köblitz als zentraler Ort, mit Stufe Mittelzentrum eingestuft.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2018): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitige Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Durch das Baugebiet werden folgende Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes eingehalten:

Grundsatz 3.1 Flächensparen – Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Durch die Planung von sechs Mehrfamilienhäusern wird versucht diesen Grundsatz nachzukommen. Durch die Anordnung eines Hybriddaches (vgl. Entwurf Deckblatt) soll sich die Planung in die umgebende Bebauung einpassen.

Durch das Schließen einer Baulücke im Bestand wird dem Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sowie dem Grundsatz 3.3 - und das sich daraus ergebende Ziel – neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen – nachgekommen. Das Baugebiet knüpft unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

#### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Krankenhausstraße“ wird nach §13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund der Wiedernutzbarmachung der Fläche, der Nachverdichtung und der Begrenzung der Grundfläche auf weniger als 2,0 ha gegeben.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes: 0,5385 ha

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen werden die Wohnverhältnisse nicht verschlechtert. Nachteilige Umwelteinwirkungen ergeben sich dadurch nicht. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,20 auf das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO festgesetzt.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Abstandsflächen werden nach „außen“ (zu den Grundstücken der Anlieger) ab ursprünglichen Gelände gemessen. Um auf dem Grundstück eine verdichtete Bebauung zu erwirken, werden zwischen den Gebäudefassaden der Wohngebäude die Abstandsflächen ab neu geplanten Gelände gemessen.

Eine ausreichende Belichtung ist nach wie vor gewährleistet. Der Bereich unterliegt einer untergeordneten Nutzung. Eine Beeinträchtigung der Belüftung ist nicht gegeben.

Die erforderlichen Abstände laut Bayerischer Bauordnung werden zu den Anliegern gewahrt.

### **3.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über die „Krankenhausstraße“. Um die Leistungsfähigkeit der Krankenhausstraße durch den zusätzlichen Verkehr nachzuweisen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM erstellt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Die Entsorgung des Mülls ist gesichert.

Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem.

Die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanals wurde überprüft. Über den Mischwasserkanal kann die erforderliche Abflussmenge abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll jedoch trotzdem zum Teil auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt an den best. Mischwasserkanal angeschlossen.

### **3.6 Untergrund**

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, aber bereits beauftragt.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das Plangebiet ist durch den Bestand gesichert.

In der Krankenhausstraße verläuft die Versorgungsleitung des Hochbehälters der Stadt Nabburg. Durch den Bestand ist der erforderliche Grundschutz sichergestellt. Nach Merkblatt W405 beträgt der erforderliche Grundschutz einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2h.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind, soweit gesetzlich gefordert, Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 des Vollzuges des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

Die Planung weicht zwar von Art. 5 BayBO ab, da der darin geforderte 50 m Abstand von Gebäuden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche überschritten wird. Durch den Kreisbrandrat Herrn Heinfling kann jedoch dieser Überschreitung zugestimmt werden, da es sich um eine Sackgasse handelt und diese aus Einsatztaktischen Gründen maximal stichartig in den Zufahrten angefahren wird. Zusätzliche Aufstell- und Bewegungsflächen sind daher nicht vorzusehen, wenn die Festsetzungen aus § 15 der Satzung eingehalten werden.

### **3.8 Schallschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 1448\_2 der Firma abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärm

##### Einwirkungen auf das Plangebiet

Die Orientierungswerte aus DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Verkehrslärm werden tagsüber an allen Parzellen um bis zu 10 dB überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 um bis zu 11 dB überschritten.

An den geplanten Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tagsüber an nahezu allen Fassaden der entstehenden Bebauungen eingehalten. Es kommt lediglich an der Süd- und der Ostfassade von Haus 6 und in den Obergeschoßen der Südfassade von Haus 5 (jew. Überschreitung um 1 dB) zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf Grund des Straßenverkehrs der angrenzenden Regensburger Straße.

Nachts kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an den Süd- und Ostfassaden der Häuser 1 bis 6, sowie der Westfassade von Haus 6. Grund hierfür ist das erhöhte Aufkommen von Güterzügen zur Nacht-

zeit sowie eine Überlagerung dessen mit dem Straßenverkehrslärm auf der Regensburger Straße.

### Auswirkungen auf die Umgebung

In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurde ein, durch das Baugebiet ausgelöstes werktätliches Verkehrsaufkommen von 180 Fahrzeugen ermittelt. Die Berechnung der Verkehrszunahme durch diesen zusätzlichen Verkehr hat entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Richtlinie 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ergeben, dass durch die Verkehrszunahme in der Umgebung des Bebauungsplangebietes keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst werden.

### Anlagenlärm

#### Vorbelastung

Die Vorbelastung aus Anlagenlärm wurde nach Recherche in den Genehmigungsbescheiden bzw. wo diese nicht vorlagen typisierend ermittelt, da ein Teil der Betriebe aktuell stillgelegt ist (Fa. Obermeier) bzw. keine Auflagen zum Schall-Immissionsschutz in den Bescheiden enthalten sind. Der Betrieb der Fa. NKD hat entsprechend der Auflagen im Genehmigungsbescheid am, dem Umgriff des Bebauungsplans nächstgelegenen Immissionsort Fl.-Nr. 1189/2 einen Immissionsrichtwertanteil von 54 dB(A) tagsüber und 39 dB nachts einzuhalten. Der Immissionsort ist im Genehmigungsbescheid als Mischgebiet (MI-Gebiet) eingestuft. Die Ersatzschallquelle wurde so gewählt, dass der Immissionsrichtwertanteil am vorgenannten Immissionsort eingehalten wird.

Unter den diesen Voraussetzungen, die als Ansatz „auf der sicheren Seite zu sehen sind“, ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der zukünftigen Bebauung.

### Zusatzbelastung

#### Einwirkung auf die Umgebung

Als relevante Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sind die PKW-Stellplätze und die Tiefgarage innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Es ergeben sich in der Umgebung übliche Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Diese sind situationstypisch und liegen innerhalb des entsprechend BayVGH, 15. Senat, Urteil vom 25.11.2004, Aktenzeichen 15 B 03.245 hinzunehmenden Bereichs.

#### Einwirkung aus den Anlagen in der Umgebung

Aus den Lärmimmissionen der Betriebe (Firma Kfz-Werkstatt Obermeier, Pucher Haustechnik GmbH & Co., NKD) in der Umgebung des Bebauungsplangebietes ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

#### Gesamtlärmbetrachtung

Aus der Überlagerung der Verkehrslärmimmissionen mit den Anlagenlärmimmissionen ergeben sich keine weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV.

#### Schallschutzkonzept

Aufgrund der vorliegenden Lärm-Immissionssituation wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept sieht eine Kombination aus baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vor. Eine aktive Schallschutzeinrichtung ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zielführend, da eine Lärmschutzeinrichtung aufgrund des nicht realisierbaren Überstandes und der Geländebeschaffenheit eine nicht vertretbare Höhe entsprechend der jeweiligen Gebäudehöhen erreichen würde.

Aufgrund der Bebauungssituation soll sich pro Gebäude mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite ergeben, so dass bei geeigneter Grundrissgestaltung eine natürliche Belüftung über Fenster für alle geplanten Bebauungen möglich wird.



#### **4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines Privat-Investors. Mit einer baldigen Bebauung ist demzufolge zu rechnen.

**Aufgestellt: Nabburg,**

Fassung vom 03.06.2019

**Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan „An der Krankenhausstraße“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Nabburg, .....

**STADT NABBURG**

---

Armin Schärtl

1. Bürgermeister