

GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „ALTENSTADT-MITTE“



BEGRÜNDUNG
22.07.2015

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

RSP

GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN
„ALTENSTADT-MITTE“

BEGRÜNDUNG
22.07.2015

Auftraggeber:

Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab
vertreten durch
1. Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altstadt a.d. Waldnaab

Planung:

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise	8
3.3	Verkehrsflächen/ Erschließung	9
3.4	Grünflächen	10
3.5	Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.6	Schallschutz	12
3.7	Altlasten	14
4.	Auswirkungen	15
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros abconsultants vom 09.02.2015	
Anlage 2	Erschütterungs- und Sekundärlufttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros imb-dynamik GmbH vom 19.02.2015	
Anlage 3	Statistik zum Plangebiet	

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab ist aufgrund der Nähe zur kreisfreien Stadt Weiden i. d. OPf. seit jeher eine Gemeinde mit großem Zuzugspotenzial. Insbesondere in den 60er und 70er Jahren haben sich wegen der - in Relation zur Stadt Weiden i. d. OPf. - niedrigen Baulandpreise eine Vielzahl von Menschen aus dem gesamten Bundesgebiet in Altenstadt a.d. Waldnaab angesiedelt. Das Wachstum der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab ist im Wesentlichen auf das positive Image als Wohnstandort für Weiden i. d. OPf. zurückzuführen. Bis 2003 hatte Altenstadt a.d. Waldnaab ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen, seitdem sinkt die Einwohnerzahl nur langsam ab.

Die Nachfrage nach neuem, zeitgemäßem Wohnraum und Gewerbeflächen ist nach wie vor hoch. Allerdings besitzt die Gemeinde kaum noch freie Grundstücke, die für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.

Aufgrund ihrer Lage ist die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab in ihrer baulichen Entwicklung sehr stark eingeschränkt. Im Süden grenzt die Stadtgrenze des Oberzentrums Weiden an, im Osten verläuft die Bahnlinie Hof-Regensburg und im Westen bilden die B22 mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 22.500 Kfz/d sowie die A93 eine starke Barriere für die weitere Siedlungstätigkeit.

Die weitere städtebauliche Entwicklung Altenstadts kann daher nur nach innen stattfinden und durch Umnutzung und Revitalisierung vorhandener Brachflächen erfolgen. Eine derartige Innenentwicklung entspricht auch den Entwicklungszielen des Landesentwicklungsprogrammes, wo unter Kapitel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ das Ziel festgeschrieben ist, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und Bauflächenneuausweisungen zu vermeiden sind.

Für diese Innenentwicklung bieten sich in Altenstadt a.d. Waldnaab die Brachflächen des ehemaligen Industriebetriebes Röger und der ehemaligen Kläranlage an. Die beiden Flächen befinden sich nahezu mittig innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu gebauten Bahnhofpunkt. Züge verkehren in den Kernzeiten von 5:00 – 22:00 Uhr im Stundentakt. Die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof Weiden i. d. OPf. betragen 4 Minuten. Weiterhin befindet sich in der angrenzenden Ernst-Kraus-Straße eine öffentliche Bushaltestelle, so dass das Areal sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Mit der Bauleitplanung auf den Grundstücksflächen des ehemaligen Gewerbebetriebes Röger und der ehemaligen Kläranlage beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab die innerörtlichen Brachflächen zu revitalisieren, das Areal städtebaulich aufzuwerten und dringend benötigte Flächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zur Verfügung zu stellen.

Für die Baufelder 1 bis 7 des Bebauungsplanes ist bereits ein Investor vorhanden, der die entsprechenden Flächen mit dem Ziel erworben hat, diese mit einer gemischten Nutzung zu bebauen und zu vermarkten.

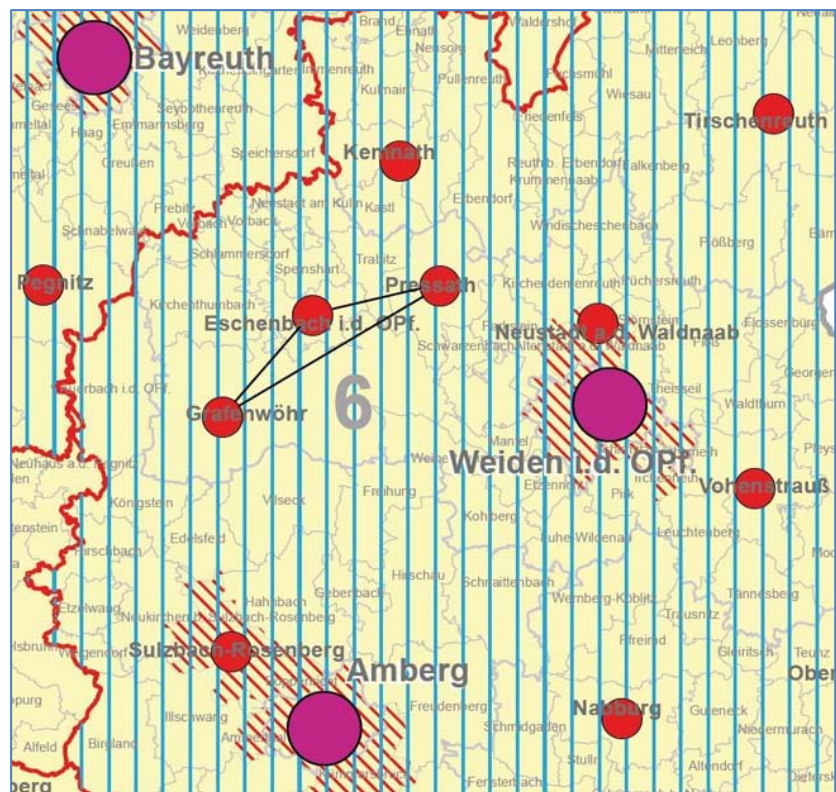
Die Flächen des Baufeldes 9 wurden ebenfalls bereits von einem Investor erworben, mit dem Ziel, dort einen nichtstörenden Gewerbebetrieb zu errichten. Für das Baufeld 8 haben bereits 2 Bauherren Interesse bekundet.“

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Altenstadt a.d. Waldnaab bisher als Kleinzentrum eingestuft. Es liegt – entsprechend der Karte Raumstruktur des Regionalplans Oberpfalz-Nord vom 15. Dezember 2009 - im Stadt-/Umlandbereich von Weiden i. d. OPf. an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Regensburg-Schwandorf-Weiden-Hof“.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 ist Altenstadt a.d. Waldnaab als Grundzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind die Mittelzentren Neustadt an der Waldnaab, Eschenbach i. d. OPf – Grafenwöhr – Pressath (Städtedreieck) und das Oberzentrum Weiden i. d.OPf.



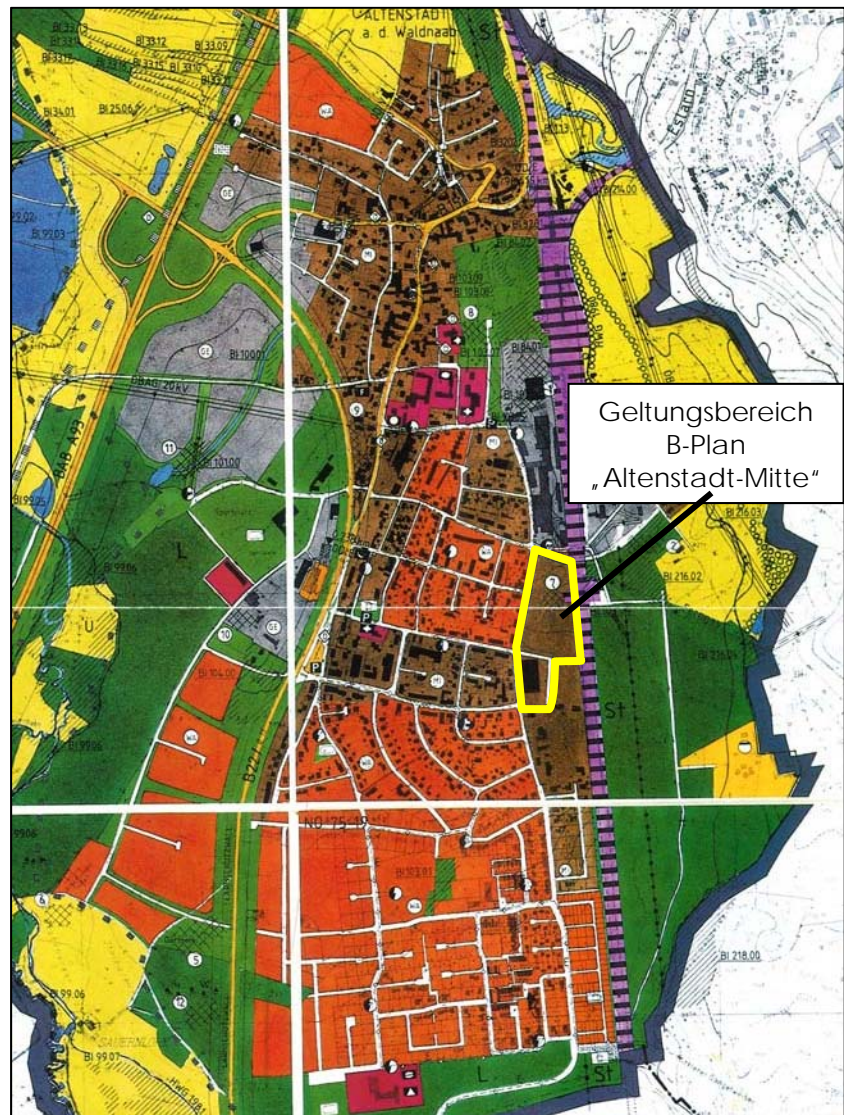
Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2013

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab stellt die betreffenden Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dar.

Im Osten grenzen die Flächen der Bahn an, im Süden setzen sich die gemischten Bauflächen weiter fort, im Westen schließen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an und im Norden sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf den im Norden und Nordosten anschließenden Gewerbeflächen befanden sich früher die ehemaligen Gewerbebetriebe der Fa. Beyer & Co und Hofbauer, die jedoch seit einigen Jahren stillgelegt sind. Die Genehmigungen für den Betrieb von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind zwischenzeitlich erloschen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Altenstadt-Mitte“ setzt Mischgebietsflächen fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die innerörtlichen Brachflächen des ehemaligen Betriebes Röger und der ehemaligen Kläranlage zu revitalisieren und damit das gesamte Areal städtebaulich aufzuwerten.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Altenstadt-Mitte“ werden folgende übergeordneten Ziele umgesetzt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013: Kapitel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Ortsentwicklungskonzept (OEK) aus dem Jahr 2014: Schwerpunkt 6 – Revitalisierung der Industriebrachen westlich der Bahn

Für die zukünftige Nutzung des Areals wird ein Nutzungsmix aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe angestrebt, so dass die in Altenstadt a.d. Waldnaab dringend benötigten und von Bauwerbern nachgefragten Flächen zur Verfügung gestellt werden können.

Neben der Bereitstellung von Bauflächen soll auch der öffentliche Personennahverkehr durch Schaffen einer neuen Fußwegeverbindung zum Bahnhofpunkt und der Anlage eines öffentlichen Park & Ride und Bike & Ride- Parkplatzes verbessert werden.

Weiterhin ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen, der neben den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes „Altenstadt-Mitte“ auch den angrenzenden Wohngebieten zur Verfügung stehen soll.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab werden die zukünftigen Bauflächen als Mischgebietsflächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und den Grenzwerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Obergrenze für die maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend §17 BauNVO auf 0,60 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 1,20 festgesetzt.

Bei der Geschossigkeit wird die in der Umgebung vorhandene Anzahl der Geschosse aufgenommen, die sich zwischen zwei und drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss bewegt.

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (ehemaliges Rörgergelände) sind maximal zwei Geschosse zulässig. Im daran nördlich anschließenden Teilbereich (ehemaliges Kläranlagen-Gelände) sind mindestens zwei und maximal drei Geschosse festgesetzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Geschossigkeit wird weiterhin die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt, um sicherzustellen, dass die zukünftigen Gebäude (auch wenn es Hallengebäude sind) den Maßstab und die Kubaturen der benachbarten vorhandenen Baukörper aufnehmen.

Dementsprechend werden für den südlichen Teilbereich (ehemaliges Rörgergelände) maximal zulässige Wandhöhen von 7,50m (Firsthöhe 12,50 m) und im nördlichen Teilbereich (ehemaliges Kläranlagen-Gelände) maximal zulässige Wandhöhen von 9,50m (Firsthöhe 12,50 m) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form von Baufeldern festgesetzt. Insgesamt werden 9 Baufelder ausgewiesen.

Die Baufelder sind möglichst großzügig bemessen, um zukünftigen Bauwerbern eine hohe Gestaltungsfreiheit in Bezug auf Größe und Lage der Gebäude zu ermöglichen.

Innerhalb der Baufelder ist im Regelfall eine abweichende Bebauung mit folgenden Spezifikationen festgesetzt:

- ergänzend zu einer offenen Bauweise sind auch geschlossene Bauweisen zulässig (aber nicht zwingend festgesetzt)
- Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig

Damit soll ermöglicht werden, dass neben freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, auch verkettete Gebäudeformen wie Reihen- und Kettenhäuser zulässig sind. Die Wahl der Gebäudeform soll bewusst nicht zwingend festgesetzt werden, um zum Einen ein baukörperlich differenziertes Quartier zu erhalten und zum Anderen flexibel auf den Immobilienmarkt reagieren zu können.

Eine Ausnahme vom o. g. Regelfall bilden die Parzellen entlang der Bahnlinie (Parzellen Nr. 1, 3, 6 und 7), die aus Schallschutzgründen zwingend als geschlossene Bebauung auszuführen sind.

Diese geschlossene Bebauung ist aus Schallschutzgründen bis zu einer Mindesthöhe von 5,40 m auszuführen. Die Mindesthöhe gilt auch für Nebengebäude.

Die Baufelder werden im Regelfall durch Baugrenzen eingefasst. Auf die Festsetzung von Baulinien wird – mit Ausnahme der Parzelle 9 – verzichtet, da aus städtebaulichen Gründen keine einheitlichen Baukörperfluchten erforderlich sind.

Eine Ausnahme wird von der Parzelle 9 gebildet. Hier ist in Verlängerung der Egerländer Straße an der Westseite des Baufeldes eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Baulinie soll der Schwerpunkt 4 des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden, nach welchem ein städtebaulicher Endpunkt des Dienstleistungsschwerpunktes der Egerländer Straße im Westen geschaffen werden soll.

Die festgesetzten Baufeldgrenzen sind auch bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen einzuhalten. Damit soll eine übermäßige Zergliederung der Bauflächen durch untergeordnete und an den Straßenraum vorspringende Baukörper verhindert werden.

Um dennoch die Errichtung von erforderlichen Nebengebäuden (wie Mülltonneneinhausungen, Gartenhäusern, Fahrradunterständen) an dafür sinnvollen Standorten zu ermöglichen, sind Nebengebäude bis zu einer maximalen Größe von 9 m³ auch außerhalb der Baufelder zulässig.

3.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der im Westen an die Geltungsbereichsgrenze anschließenden Ernst-Kraus-Straße aus.

Die im südlichen Teilbereich (ehemaliges Rögergelände) festgesetzten Bauparzellen 8 und 9 werden direkt über die Ernst-Kraus-Straße erschlossen. Weitere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die nördlich angrenzenden Parzellen 1 bis 7 werden über insgesamt 4 neue Planstraßen erschlossen. Die Planstraßen sind im Ringsystem angeordnet und zweigen von der Ernst-Kraus-Straße (übergeordnete Hauptsammelstraße) ab.

Die Straßenbreiten der Planstraßen betragen 5,50 m und sind damit auf den Begegnungsfall Pkw/ Lkw ausgelegt.

Im Norden des Geltungsbereiches werden zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs folgende Verkehrsflächen ausgewiesen:

- Fußwegeverbindung von der Ernst-Kraus-Straße (Bushaltestelle) zum Bahnhofpunkt
- Öffentlicher Park & Ride und Bike & Ride Stellplatz zwischen Ernst-Kraus-Straße und Bahnhofpunkt

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das vorhandene Kanalsystem ist für die Aufnahme der zusätzlichen Belastungen ausreichend dimensioniert.

Im nordöstlichen Bereich der Biotopfläche Nr. 6238-1146-001 verläuft eine stillgelegte Ferngasleitung. Der Ausbau dieser stillgelegten Leitungsteile ist nur nach Klärung der Sachlage und Zustimmung durch die Open Grid Europe GmbH zulässig.

3.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die im Norden des Geltungsbereiches vorhandene Fläche des kartierten Biotops Nr. 9238-1146-001 soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Das Biotop soll weitestgehend erhalten werden und die benachbarten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Südlich des o. g. Biotops wird daher im Anschluss an die Fußwegeverbindung zwischen Ernst-Kraus-Straße und Bahnhoftestelle ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der neben den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes „Altstadt-Mitte“ auch den benachbarten Siedlungsgebieten zur Verfügung steht.

Ergänzend zu den o. g. Grünflächen ist entlang der Bahnlinie im Osten des Geltungsbereiches eine Fläche für die Errichtung eines Schallschutzwalls vorgesehen. Der Lärmschutzwall wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weitere öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

Private Grünflächen

Um die Belastungen für das öffentliche Kanalsystem möglichst gering zu halten und die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu minimieren, wird festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad der nicht überbauten Grundstücksflächen maximal 50% betragen darf.

Des Weiteren wird empfohlen, das anfallende Regenwasser so weit als möglich auf dem Grundstück zu versickern, Flachdächer als Gründächer auszubilden, wasserdurchlässige Beläge im Außenbereich zu verwenden und für die Regenwassernutzung Zisternen vorzusehen.

Baumpflanzgebote auf Privatgrund werden mit Ausnahme des Freibereiches westlich der Bauparzelle 9, wo ein städtebaulicher Endpunkt des Versorgungsschwerpunktes der Egerländer Straße (vgl. Schwerpunkt 4 des Ortsentwicklungskonzeptes) geschaffen werden soll, nicht festgesetzt.

Für die Grundstücke entlang der Ernst-Kraus-Straße werden Baumpflanzungen als straßenbegleitende Baumreihe empfohlen.

3.5 Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich so formuliert, dass eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bauwerber erreicht und damit späteren Ausnahmeregelungen vorgebeugt wird, gleichzeitig aber die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festlegungen getroffen werden.

Bei der Dachausbildung sollen grundsätzlich alle gängigen Dachformen möglich sein, um Bauherren eine individuelle Ausführung der Gebäude zu ermöglichen. Die Gewährleistung einer gestalterischen Einheit des Baugebietes erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Baumassen und Bauhöhen (siehe Pkt. „3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung“)

Um übermäßig große und ortsuntypische Dachüberstände zu verhindern wird festgesetzt, dass Dachüberstände an der Traufe bis max. 70 cm und am Ortgang bis max. 40 cm zulässig sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Einfriedungen dem Geländeverlauf zu folgen haben und max. bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig sind. Dadurch wird erreicht, dass gestalterisch störende Höhenversätze der Einfriedungen vermieden werden und keine abweisende oder trennende Wirkung durch übermäßig hohe Einfriedungsmauern entsteht.

3.6 Schallschutz

Wie in Punkt „1. Anlass der Planung“ der Begründung dargelegt, ist Altenstadt a. d. Waldnaab aufgrund seiner geografischen Lage in Bezug auf die weitere bauliche Entwicklung sehr stark eingeschränkt. Im Süden schließt die Stadtgrenze des Oberzentrums Weiden an. Im Osten verläuft die Bahnlinie Hof-Regensburg sowie die Waldnaabaue mit Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Im Westen verlaufen die stark belasteten übergeordneten Straßen B15/ B22 und A93, die eine starke Barriere und hohe Lärmemissionen für die weitere Siedlungstätigkeit darstellen.

Der durch die o. g. Randbedingungen vorgegebene Siedlungskorridor ist zwischenzeitlich nahezu ausgefüllt. Erweiterungen in Richtung Osten sind aus naturschutzfachlicher Sicht – wegen des Grünzugs entlang der Waldnaab – und aus wasserwirtschaftlicher Sicht – wegen des Überschwemmungsgebietes nicht möglich. Erweiterungen nach Westen sind wegen der Lärmemissionen von B15/ B22 und A93 problematisch.

Chancen für die weitere Gemeindeentwicklung liegen damit im Wesentlichen in der Entwicklung nach Innen. Dieser Ansatz der Innenentwicklung entspricht insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“) sowie Kapitel „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 (siehe hierzu auch Begründung Punkt „3. Ziele und Zwecke der Planung“).

Für die o. g. Innenentwicklung stehen in Altenstadt a.d. Waldnaab die Brachflächen der ehemaligen Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung, die sich in zentraler Lage westlich der Bahnlinie befinden. Insbesondere sind hierfür die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes prädestiniert, da diese sich bereits in Gemeindebesitz befinden und hier – wie unter Punkt „3. Ziele und Zwecke der Planung“ dargelegt – die innerörtlichen Brachflächen des ehemaligen Betriebes Röger und der ehemaligen Kläranlage revitalisiert und damit das gesamte Areal städtebaulich aufgewertet werden können.

Die Umsetzung der o. g. Ziele (Innenentwicklung/ Revitalisierung/ Baulandneuausweisung) ist nur möglich, wenn bei der Bauleitplanung die räumliche Nähe zur Bahnlinie in Kauf genommen wird.

Um die unvermeidlichen Immissionen des Schienenverkehrs auf das Baugebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird (in Kombination mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen) ein Schallschutzwall entlang der Bahnlinie mit einer Basislänge von mind. 154 m und einer Höhe von mind. 4,0 m errichtet.

Mit dem Lärmschutzwall werden die Lärmimmissionen im geschützten Bereich im Erdgeschoß soweit reduziert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum können mit Ausnahme einiger exponierter Fassaden in den 2. Obergeschossen innerhalb des Gebietes überwiegend ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten werden.

Eine weitere Verbesserung in Bezug auf den Lärmschutz wäre nur durch eine wesentlich größer dimensionierte Schallschutzeinrichtung (Höhe/ Länge) entlang der Bahn möglich. Diese ist aber aus folgenden Gründen nicht zielführend:

1. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab sind die im Norden und Süden an die geplante Schallschutzeinrichtung angrenzenden Biotopflächen zu erhalten. Eine Verlängerung der Schutzeinrichtung wäre mit Eingriffen in die Biotope verbunden und ist daher nicht durchführbar.
2. Die Errichtung einer Schallschutzeinrichtung in der erforderlichen Größe ist aus städtebaulichen Gründen als äußerst problematisch zu bewerten, da dadurch eine räumliche Barriere zwischen Ortsteil und Waldnaabaue entstehen würde und das Erscheinungsbild des Ortes aus Osten stark beeinträchtigt werden würde.
3. Die Vergrößerung der Schallschutzeinrichtung (Länge/ Höhe) wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden, wodurch die Erschließung des Gebiets unwirtschaftlich werden würde und eine Nachnutzung der früheren Brachfläche generell in Frage gestellt wäre.

Um einen weitergehenden Schallschutz zu erreichen, werden daher folgende zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

1. Schalltechnisch geschlossene Bebauung mit mind. 5,4m Höhe auf den Parzellen 1, 3, 6 und 7
2. Orientierung schutzbedürftiger Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn- und Aufenthaltsräume) auf die lärmabgewandte Seite

Mit der Verbindung dieser o. g. aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass:

1. nachts für Schlafräume und Kinderzimmer ein Innenraumpegel von max. $L_{p,IN} = 30 \text{ dB (A)}$ während der Nachtzeit nicht überschritten wird und damit ein gesunder, d. h. störungsfreier Schlaf nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung möglich ist
2. tagsüber für Wohn- und Aufenthaltsräume ein Innenraumpegel von max. $L_{p,IN} = 40 \text{ dB (A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen und als Grundlage für die Festsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt, die als Anlagen dieser Begründung beigelegt und Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

1. Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ab consultants vom 09.02.2015 (Anlage 1)
2. Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros imb-dynamik GmbH vom 19.02.2015 (Anlage 2)

Die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sowohl für den Körperschall als auch für den Sekundärluftschall die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden. Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Wie in der Begründung unter Punkt „3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt, soll sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den bereits vorhandenen Gebäuden der Umgebung orientieren. Die Umgebung weist Gebäudehöhen von 2 bis 3 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss auf. Dieses Maß der Bebauung wird auch für die Baufelder des Bebauungsplanes festgesetzt.

Um für die dahinterliegenden Gebäude eine Reduzierung der Schallbelastung zu erreichen, sind auch die Gebäude entlang der Bahn, für die eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist (Baufelder 1,3,6 und 7), als dreigeschossige Gebäude zulässig.

Der Bezug der Gebäude in den Baufeldern 1-7 ist erst dann zulässig, wenn der o. g. Schallschutzwall schalltechnisch wirksam ist. Die Gebäude in den Baufeldern 8 und 9 können auch ohne schalltechnisch wirksame Lärmschutzeinrichtung bezogen werden.

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Schallschutzbereiche definiert, in denen jeweils unterschiedliche Schallimmissionsbelastungen zu erwarten sind und unterschiedliche Orientierungen der schutzbedürftigen Räume erforderlich sind:



Schallschutzbereiche

Um eine Belüftung über geöffnete Fenster ohne Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu ermöglichen, sind schutzbedürftige Räume in Abhängigkeit der Schallschutzbereiche an folgenden Gebäudeseiten nicht zulässig:

Bereich	Schlafräume/Kinderzimmer		Wohn-/Aufenthaltsräume	
	Seite	Geschoß	Seite	Geschoß
A	Süd, Ost, Nord	I, II	Freie Orientierung möglich	
B	Süd, Ost	II		
C	Nord, Ost	II		
D	Süd, Ost, Nord		Süd, Ost, Nord	I, II, III
E	Ost	II, III	Ost	II, III
	Nord, Süd	I, II, III	Freie Orientierung möglich	
F	Nord, Ost	I, II, III		

Falls die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen auszuführen.

Die baulichen Maßnahmen müssen bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend Art. 45 BayBO sicherstellen, dass folgende Innenraumpegel nicht überschritten werden:

- Schlafräume und Kinderzimmer: $L_{p, IN} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit
- Wohn- und Aufenthaltsräume $L_{p, IN} = 40 \text{ dB (A)}$ während der Tagzeit

Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

3.7 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches durch den Gewerbebetrieb Röger und die ehemalige Kläranlage waren eventuell vorhandene Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen.

Als Beurteilungsgrundlage dafür, ob - und wenn ja - in welchem Umfang Altlasten vorhanden sind und welche Beseitigungsmaßnahmen zu ergreifen sind, wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Die wesentlichsten Untersuchungen sind:

- Baugrunduntersuchung und altlastentechnische Begleitung der Aufschlussarbeiten auf Fl.-Nr. 1131/14 und 1131/134 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 03.09.2010)
- Gebäudeschadstoffuntersuchung Fl.-Nr. 1131/174 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 18.06.2012)
- Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV auf Fl.-Nr. 1131/14 und 1131/304 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 28.03.2014)
- Grundwasseruntersuchung auf Fl.-Nr. 1131/14 und 1131/304 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 22.04.2014)
- Abgrenzende Baugrunduntersuchungen auf Fl.-Nr. 1131/14, 1131/134 und 1131/304 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 25.06.2014)

- Entsorgungskonzept zu den Auffüllungen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1131/14, 1131/134 und 1131/304 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 05.08.2014)
- Bericht zu den durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 1131/174 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 09.12.2014)
- Untersuchung gem. BBodSchV hinsichtlich der Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze auf Fl.-Nr. 1131/174 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 16.12.2014)
- Grundwasseruntersuchungen GWM4 auf Fl.-Nr. 1131/304 (Rupp Bodenschutz GmbH vom 23.02.2015)

Aufbauend auf die o. g. Untersuchungen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) Sanierungs- und Entsorgungskonzepte entwickelt, die gewährleisten, dass Beeinträchtigungen auf die geplanten zukünftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Nördlicher Teilbereich (Baufelder 1 bis 7):

Auf dem Gelände Fl.Nrn. 1131/14, 1131/134 und 1131/304 Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab befanden sich anthropogene Auffüllungen, die stellenweise Verunreinigungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK15), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie punktuell Arsen (As), Blei (Pb) und Chrom (Cr) führten. Auf Fl.-Nr. 1131/134 Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab befand sich zudem ein ehemaliges Klärbecken, das bereits 2001/2002 durch Auskoffnung saniert wurde. Gemäß Sickerwasserprognose und Untersuchungen in umliegenden Grundwassermessstellen stellen die Verunreinigungen keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser dar.

Auf Grund der Fremdmaterialien (Bauschutt, Schwarzdecken) sind die Auffüllungen jedoch bei Aushub als Abfall zu betrachten. Daher wurden zur Vermeidung eines Investitionshemmnisses die fremdmaterialhaltigen Auffüllungen durch Auskoffnung gemäß einem behördlich abgestimmten Konzeptes saniert. Der Sanierungserfolg ist durch Beweissicherungsproben an Sohle und Wänden dokumentiert (Sanierungsziel: < Hilfwert 1 des LfW-Merkblatts 3.8/1, Tab. 1).

Die Hohlformen wurden mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial unter lagenweiser Verdichtung verfüllt. Das Verfüllmaterial hält die Vorsorgewerte gem. BBodSchV ein. Damit ist auch hinsichtlich des Pfades Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen.

Auf der Fläche liegen demnach keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV vor. Sie kann uneingeschränkt auch der empfindlichste Nutzung als Kinderspielfläche zugeführt werden.

Grundwasserverunreinigungen wurde nicht festgestellt. Nach den Erdbaumaßnahmen wird zur abschließenden Beweissicherung das Grundwasser in 2016 noch einmal untersucht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bautechnisch bedingt vereinzelte Bauschuttreste auf dem Gelände vorliegen. Diese stellen jedoch keine Gefährdung im Sinne der BBodSchV dar.

Die ausgehobenen Auffüllungen wurden nach Schadstoffklassen eingeteilt. Gering belastetes Material der LAGA-Klasse Z1.1 und Z1.2 wurde in den Lärmschutzwall eingebaut. Höher belastetes Material wurde von der Fläche genommen und extern entsorgt.

Südlicher Teilbereich (Baufelder 8 + 9)

Auf dem Gelände Fl.-Nr. 1131/174 Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab befand sich vormals ein Gewerbebetrieb, der einen Anfangsverdacht auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG barg. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung nach BBodSchV bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser wurden punktuell Untergrundkontaminationen durch Arsen, Blei und Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Im Rahmen des Rückbaus der Gebäude wurden diese Untergrundkontaminationen durch Auskoffnung saniert. An Wänden und Sohle der Aushubgruben wurden Beweissicherungsproben entnommen, in denen die entsprechenden Sanierungszielwerte (< Hilfswerte 1 des LfW-Merkblatts 3.8/1, Tab.1) eingehalten werden. Auf der Fläche liegen somit bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV mehr vor. Die Maßnahme ist in einem Sanierungsbericht dokumentiert, der den Behörden vorliegt.

Da das Gelände einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden sollte, wurde nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme auch der Direktpfad Boden-Mensch und der Pfad Boden-Nutzpflanze in den gemäß BBodSchV relevanten Tiefen bis 0,35 m u. GOK (Boden-Mensch) und bis 0,60 m u. GOK (Boden-Nutzpflanze) durch Flächenmischproben untersucht. Bezüglich des Pfades Boden-Mensch werden für die untersuchten Parameter Arsen (As), Blei (Pb), Cadmium (Cd), Chrom (Cr), Nickel (Ni), Quecksilber (Hg), Benzo(a)pyren und Polychlorierte Biphenyle (PCB6) die Prüfwerte gem. BBodSchV, Ziff. 1.4 für die empfindlichste Nutzung als Kinderspielplatz eingehalten. Bezüglich des Pfades Boden-Nutzpflanze werden für die untersuchten Parameter As, Pb, Cd, Hg, Tl und Benzo(a)pyren die Prüf- und Maßnahmewerte gem. BBodSchV, Ziff. 2.2 für die Nutzung als Gemüsearten eingehalten. Die Maßnahme ist in einem Bericht dokumentiert, der den Behörden vorliegt.

Auf der Fläche liegen demnach keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV vor. Die Fläche ist aus dem amtlich geführten Altlasten-, Boden- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS) entlassen. Sie kann uneingeschränkt auch der empfindlichste Nutzung als Kinderspielfläche zugeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bautechnisch bedingt vereinzelte Bauschuttreste auf dem Gelände vorliegen. Diese stellen jedoch keine Gefährdung im Sinne der BBodSchV dar.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt-Mitte“ werden die Brachflächen des ehemaligen Gewerbebetriebes „Röger“ und der ehemaligen Kläranlage revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die vorhandenen innerörtlichen Brachflächen werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Mit den Bauflächen wird ein baulicher Lückenschluss zwischen Ernst-Kraus-Straße und Bahnlinie gebildet.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen wird die Infrastruktur in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr verbessert (Schaffen von Park & Ride und Bike & Ride Stellplätzen, Schaffen einer neuen fußläufigen Anbindung an den westlichen Bahnhofsteilpunkt).

Insgesamt werden ca. 13.513 m² neue überbaubare Flächen ausgewiesen und ca. 3.418 m² Erschließungsstraßen gebaut.

Die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßenräumen der Ernst-Kraus-Straße, Egerländer Straße und Karl-Hofbauer-Straße wird zunehmen. Diese Straßen sind als Hauptsammelstraßen ausgebildet und für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Durch die zusätzlichen Bauflächen erhöht sich zwar das Verkehrsaufkommen und damit die Schallbelastung für die angrenzenden Gebiete, gleichzeitig wird jedoch durch die geplante Bebauung die Schallbelastung durch den Schienenverkehr reduziert.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das vorhandene System ist für die Aufnahme der zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Auswirkungen in Bezug auf den Naturschutz sind im Umweltbericht beschrieben, der Teil des Bebauungsplanes ist.

ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros abconsultants vom 09.02.2015

ANLAGE 2

Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros imbdynamik GmbH vom 19.02.2015

ANLAGE 3

Statistik zum Plangebiet