



# STADT ZIRNDORF

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Sozialzentrum west- liche Thomas-Mann- Straße“

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand des Entwurfes gem.  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 15.03.2023  
redaktionell geändert 13.04.2023

<b>A) Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
a) Standortentscheidung	3
b) Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern	6
c) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)	6
d) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg	7
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand	7
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung	7
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung	7
6. Schutzgebiete	8
7. Baugrund	8
8. Verkehrserschließung	8
9. Ver- und Entsorgung	8
a) Fernmeldeanlagen:	8
b) Trink- und Löschwasserversorgung:	8
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:	8
d) Stromversorgung:	9
e) Abfallentsorgung:	9
10. Immissionsschutz:	9
11. Denkmalschutz	9
12. Altlasten	9
13. Brandschutz	9
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	9
15. Grundwasser	9
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete	9
17. Flächenbilanz	10
<b>B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>10</b>
18. Art der baulichen Nutzung	10
19. Maß der baulichen Nutzung	10
20. Bauweise und Baugrenzen	11
21. Stellplatzbedarf	11
22. Werbeanlagen	11
23. Abstellplätze für Fahrräder / Müllentsorgung	11
24. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten	11
25. Anbauten/Nebenanlagen	12
26. Immissionsschutz	12
27. Private Grünflächen	12
28. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur	12
29. Leitungsverlegung	12
<b>C) Anlagen und Bestandteile der Begründung</b>	<b>13</b>
Anlage 1 – Umweltbericht Büro Jahnke vom 15.03.2023	13
Anlage 2 – saP, Büro OFA vom März 2023	13
Anlage 3 – Eine Schallimmissionstechnische Untersuchung, Büro Sorge, vom 07.10.2021	13
Anlage 4 – Geotechnischer Bericht, Büro SfG vom 17.09.2018	13
Anlage 5 – Verkehrsgutachten, Büro Christofori vom 22.06.2021	13

## **A) Allgemeine Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Sozialzentrums und eines Lebensmittelmarktes zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“ als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

### **2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **a) Standortentscheidung**

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom 22.11.2017 beschlossen, für die Flst. Nr. 601/3, 602 und Teilflächen von Flst. Nr. 605 und 606/1 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“ einzuleiten, um den Neubau eines Sozialzentrums und eines Lebensmittelsupermarktes oder -discounters mit einer max. VK von 1.200 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

Der geplante Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 601/3, 602 und Teilflächen von Flst. Nr. 605 und 606/1.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Zirndorf.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandgrube mit Lagerflächen für Bodenaushub, Abbruchmaterial, Sandmieten, Kies-, Schotter- und Natursteinlager mit Verkehrsflächen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude sowie eine Teilfläche der Thomas-Mann-Straße im Einmündungsbereich zum geplanten Sozialzentrum.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,86 ha und ist bereits zu ca. 90 % mit den vorgenannten Nutzungen überbaut.

#### **Ziele der Planung**

##### **Sozialzentrum nach § 11 Abs. 2 BauNVO**

Der AWO-Kreisverband Fürth-Land e.V. plant einen Ersatzneubau für das Helene-Schultheiß-Heim in Zirndorf, dass auf Grund gesetzlicher Anforderungen die Betriebserlaubnis verlieren wird.

Standortkriterien:

- die Lage unmittelbar am Siedlungsrand (integrierte Ortsrandlage)
- die Nähe zu sozialen- und zentralen Einrichtungen
- Anschluss an den ÖPNV

Im Sondergebiet (SO) sind folgende Nutzungen geplant:

Hauptnutzung: Pflege und betreutes Wohnen von Pflegebedürftigen und/oder demenzen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangebot zu den optionalen Gemeinschaftseinrichtungen und Einrichtungen für die Tagesbetreuung von Senioren und Kindern.

Nebennutzung: gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen. (wie z. B. Arztpraxis, Physiotherapeuten, Apotheke, Frisör und Orthopädietechnik, Hotel, Gastronomie für die Zielgruppe der Anlage). Wohnraum für die Pflegekräfte.

Begründung

Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

**Begründung für zusätzliche Ergänzung Betreutes Wohnen in N1**

Das Planungskonzept des KV AWO Fürth-Land orientiert sich mit ihrem ganzheitlichen Betreuungskonzept im Wesentlichen an den „Leitsätzen für die Seniorenpolitik im Landkreis Fürth“ sowie an dem festgestellten Pflege- und Betreuungsbedarf gemäß unten angegebener Quellen.

Die Mehrzahl der älteren Menschen im Lkr. Fürth lebt derzeit nach [1] in Wohnungen oder Häusern, die nicht altersgerecht ausgestattet sind. Als Leitziel der Seniorenpolitik im Lkr. Fürth wird dort formuliert, dass die Städte, Märkte und Gemeinden im Landkreis die örtlichen Seniorenvertretungen bei Ihrer Informations- u. Beratungstätigkeit, sowie in der Seniorenpflege und – Betreuung mit ambulanten und stationären Einrichtungen unterstützen sollen. Gleichzeitig wird auf den demografischen Wandel der älter werdenden Bevölkerung sowie auf den steigenden Bedarf an professioneller Betreuung hingewiesen.

Als eines der wesentlichen Schwerpunkte wird die „gesellschaftliche Teilnahme“ zitiert, um mit zusätzlichen Angeboten der Vereinsamung älterer und /oder alleinstehender Menschen entgegenzuwirken.

Analyse der Versorgungsregion Landkreis Fürth, Bevölkerung ab 65 Jahre:

**Tab. 3.1: Gemeinden in den einzelnen Versorgungsregionen**

Versorgungsregion Nord	Versorgungsregion Süd
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadolzburg</li> <li>• Langenzenn</li> <li>• Obermichelbach</li> <li>• Puschendorf</li> <li>• Seukendorf</li> <li>• Tuchenbach</li> <li>• Veitsbronn</li> <li>• Wilhermsdorf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ammerndorf</li> <li>• Großhabersdorf</li> <li>• Oberasbach</li> <li>• Roßtal</li> <li>• Stein</li> <li>• Zirndorf</li> </ul>

Quelle [2], Tab. 3.1

**Tab. 3.2: Allgemeine Charakteristika der einzelnen Versorgungsregionen**

Versorgungsregionen	Anzahl der Gemeinden		Fläche in km <sup>2</sup>		Bevölkerung ab 65 Jahren	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Nord	8	57,1	162,2	52,7	9.094	34,0
Süd	6	42,9	145,4	47,3	17.686	66,0
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>100,0</b>	<b>307,6</b>	<b>100,0</b>	<b>26.780</b>	<b>100,0</b>

Quelle: MODUS-Sozialforschung nach den Gemeindedaten zum Stichtag 31.12.2018

Quelle [2], Tab. 3.2 weist eine Bevölkerung zum 31.12.2018 im Landkreis Fürth – SÜD, zu der Zirndorf als Schwerpunkt zählt, einen Bevölkerungsanteil ab 65 Jahren von über 66% aus, also rund 2/3 des Landkreises Fürth, obwohl die Versorgungsregion Nord flächenmäßig deutlich größer ist. In absoluten Zahlen: Bevölkerung ab 65 Jahren - Süd: 17.686 Personen.

Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren nimmt in den nächsten Jahren durch den Zuwachs der geburtenstarken Jahrgänge in der Altersstufe „ab 65“ noch weiter zu.

Außerdem reduziert die gesellschaftliche Entwicklung – z.B. durch den zunehmenden Anteil der Frauen in der Berufstätigkeit oder auch durch neue Lebensmittelpunkte von Familienangehörigen außerhalb des Landkreises auf Grund beruflicher Tätigkeiten – weiterhin die Möglichkeit, Eltern in häuslicher, familiärer Pflege zu betreuen. Der Druck auf professionelle, externe Betreuung am Standort Zirndorf wächst.

Begründung

Die Untersuchungen nach [2] weisen im ambulanten Pflegesektor im Landkreis Fürth nach (s. [2] Tab. 3.3), dass der ambulante Bereich im nördlichen Landkreis Fürth besser mit ambulanten Pflegekräften ausgestattet ist als in der Versorgungsregion Süd.

Tab. 3.3: Ambulante Versorgungsquoten in den Versorgungsregionen

Versorgungsregion	Bevölkerung ab 65 Jahren	gelernten Pflegekräfte (VZÄ)	Versorgungsquote*
Nord	9.094	83,7	9,2
Süd	17.686	114,4	6,5
Gesamt	26.780	198,1	7,4

\* Vollzeitpflegekräfte pro 1.000 Einwohner ab 65 Jahren

Quelle: Berechnung von MODUS-Sozialforschung zum Stichtag 31.12.2018

„Betreutes Wohnen“ im zentralen Umfeld des geplanten AWO-Sozialzentrums Zirndorf bildet den Schwerpunkt der Zielsetzung des Landkreises in der Seniorenpolitik als Ergänzung der ggf. später erforderlichen Pflege in hervorragender Weise ab. Im Bereich des Betreuten Wohnens können Menschen im Alter, die noch einen gewissen Grad an Selbstständigkeit aufbringen, die Servicestellen im gleichen Quartier beanspruchen (z.B. der gesundheitsnahen Dienstleistungen, einer Tagespflege oder einer kurzzeitigen Stationären Pflege). Gleichzeitig wird ihnen durch das Betreute Wohnen ermöglicht, am alltäglichen, sozialen Leben in den geplanten Einrichtungen (z.B. im öffentlichen Café) oder dem in unmittelbarer Nähe geplanten Lebensmittelsupermarkt oder -discounter teilzuhaben. Auch bietet sich am Standort dadurch die Möglichkeit für aktive Senioren, am Leben mit unterschiedlichen Generationen mitzuwirken - z.B. als „Leseoma“ im Kinderhaus. Bei sich verschlechternden persönlichen Lebensumständen, bietet der Umstieg vom Betreuten Wohnen in die Kurzzeit- oder Stationäre Pflege in direkter Nachbarschaft optimale Rahmenbedingungen - sowohl für die betroffene Person, wie auch für die Angehörigen. Der Betroffene wird nicht aus dem gewohnten Umfeld herausgerissen. Dies ist besonders für demenzerkrankte Personen eine grundlegende Voraussetzung, sich noch weitgehend selbstständig in einem reduzierten Umfeld zurechtzufinden.

Die Kombination von Angeboten für Ambulante Dienste - Betreutes Wohnen – Tagespflege – Kurzzeitpflege – Stationäre Pflege an einer zentralen Stelle ist im Marktsegment der professionellen Seniorenbetreuung allseits anerkannt und wird geradezu als Optimum empfunden. Das Quartier AWO-Sozialzentrum Thomas-Mann-Straße bietet sich für diese Kombination nicht nur Bestens an, sondern setzt mit dem Angebot für Betreutes Wohnen die Leitsätze des Landkreises Fürth in geforderter Weise um. Quelle [2] zeigt die Entwicklungen der steigenden Bedarfe für professionelle Seniorenbetreuung im Landkreis Fürth in entsprechender Weise auf.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Stadtrat dankenswerterweise die Weichen für dieses Komplett-Betreuungsangebot gestellt. Der Kreisverband AWO Fürth-Land e.V. würde damit die Möglichkeit erhalten, dieses Konzept vollumfänglich umzusetzen.

Quellen:

[1] „Leitsätze für die Seniorenpolitik im Landkreis Fürth“ Herausgeber Landkreis Fürth, <https://www.landkreis-fuerth.de/zuhaus-im-landkreis/jugend-familie-und-senioren/senioren/seniorenpolitisches-gesamtkonzept.html>

[2] „Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Fürth, Teilbericht 1: Bestand- und Bedarfsermittlung nach Art. 69 Abs. 1 AGSG, veröffentlicht durch MODUS-Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH, Bamberg, veröffentlicht 15.01.2020.

### Lebensmittelsupermarkt oder -discounter nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Geplant ist der Neubau eines modernen Lebensmittelsupermarktes oder -discounters mit einer Verkaufsfläche bis 1. 200 m<sup>2</sup>.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten und werden neu geschaffen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

### **b) Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern**

Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Zirndorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach bestimmt. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist Zirndorf ein Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein. Das Stadtgebiet von Zirndorf wurde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

### **c) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)**

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.  
Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).
- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.  
Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).
- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in



Begründung

Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.  
Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

#### **d) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg**

Zirndorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Nürnberg“. Er liegt im Landkreis Fürth. Die Stadt Zirndorf ist im Regionalplan der Region 7 noch als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand**

Die Stadt Zirndorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Flächen dargestellt die jedoch intensiv gewerblich genutzt werden. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sozialzentrum“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als Flächen „Sozialzentrum und Lebensmittel“ geändert.  
Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,86 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 601/3, 602 und Teilflächen von Flst. Nr. 605 und 606/1.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Zirndorf.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandgrube, die verfüllt wurde und derzeit intensiv mit Lagerflächen für Bodenaushub, Abbruchmaterial, Sandmieten, Kies-, Schotter- und Natursteinlager mit Verkehrsflächen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude sowie einer Teilfläche der Thomas-Mann-Straße im Einmündungsbereich zum geplanten Sozialzentrum genutzt wird.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes erfolgt eine Umwandlung der intensiven Nutzung und entspricht damit den Zielen des § 1 BauGB zum Bodenschutz.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Bronnamberger Weg mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen
- Im Osten durch einen best. Lärmschutzwall, den Bronnamberger Weg und anschließenden Wohngebiet
- Im Süden durch die Thomas-Mann-Straße mit anschließendem Spielplatz
- Im Westen durch einen best. Lärmschutzwall zur FÜ 19

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **5. Umweltbericht mit Umweltprüfung**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist **Anlage 1** und Bestandteil der Begründung. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 2**

## 6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

## 7. Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Sachverständigeninstitut SfG, Guntherstraße 61, 90461 Nürnberg erstellt.  
Diese ist **Anlage 4** und Bestandteil der Begründung.

## 8. Verkehrserschließung

Die Anbindung des SO an das Straßennetz erfolgt über eine geplante Zufahrt von der Straße „Thomas-Mann-Straße“. Die Straßenführung im Bereich der Thomas-Mann-Straße wird durch eine Linksabbiegehilfe erweitert.

Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Sozialzentrum ist entlang der Thomas-Mann-Straße eine Bushaltestelle geplant.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Christofori erstellt. Dieses ist **Anlage 5** und Bestandteil der Begründung.

## 9. Ver- und Entsorgung

### a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen ausreichend versorgt.

### b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Zirndorf GmbH sichergestellt.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern dies unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

### c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch geplante Leitungen sichergestellt.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.  
Es gilt das städtische Satzungsrecht.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Schmutzwassers soll an den Mischwasserkanal im Bronnamberger Weg angeschlossen werden. Die Regenwasserbehandlung und ggf. Rückhaltung (Zisternen, Rigolen zur Baumbewässerung) soll auf dem Grundstück, mit Ableitung zum Einlauf der Banderbachverrohrung und damit als direkte Einleitung in die Bibert, erfolgen. Bäume im Bereich von Stellplatzanlagen, die durch die Dachentwässerung erreichbar sind, sind mit dem sog. "Stockholmer Modell" oder anderen zugelassenen Mulden-/ Rigolensystemen mit Niederschlagswasser zu versorgen. Für Starkregenereignisse oder langanhaltende Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Regenwasserkanäle bzw. in zu schaffende Rückhalteräume vorzusehen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, dies gilt insbesondere bei einer geplanten Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse; hierbei sind die wasserrechtlichen Bestimmungen sowie u.a. die geltenden DWA-Arbeitsblätter 102 und 138 sowie das DWA-Merkblatt 153 zu beachten.



Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsleistung durch das Sachverständigeninstitut SfG, Guntherstraße 61, 90461 Nürnberg erstellt. Diese ist **Anlage 4** und Bestandteil der Begründung.

**d) Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Zirndorf GmbH sichergestellt.

**e) Abfallentsorgung:**

Die Müllentsorgung ist über die Abfallwirtschaft des Landkreises Fürth sichergestellt.

**10. Immissionsschutz:**

Eine Schallimmissionstechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 15490.1a mit Datum vom 07.10.2021 erstellt. Diese ist **Anlage 3** und Bestandteil der Begründung

**11. Denkmalschutz**

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

**12. Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

**13. Brandschutz**

Die Zufahrten zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

**14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

**15. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine aktiven Grundwassermessstellen vorhanden.

**16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind.

## 17. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>28.644 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Sozialzentrum	24.773 m <sup>3</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.226 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen/Randflächen	1.645 m <sup>2</sup>

## B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der sich auf dem Planblatt befindliche „Städtebauliche Entwurf“ als eigenständige informelle Planart macht insbesondere Aussagen zu baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und landschaftlich/freiräumlichen Dimension. Dieser städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und soll dementsprechend in der vorliegenden konzeptionellen Art und Weise umgesetzt werden.“

### 18. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet (SO) sind deshalb folgende Nutzungen geplant:

Hauptnutzung: Pflege und betreutes Wohnen von Pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangebot zu den optionalen Gemeinschaftseinrichtungen und Einrichtungen für die Tagesbetreuung von Senioren und Kindern.

Nebennutzung: gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen. (wie z. B. Arztpraxis, Physiotherapeuten, Apotheke, Frisör und Orthopädietechnik, Hotel, Gastronomie für die Zielgruppe der Anlage). Wohnraum für die Pflegekräfte.

Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

Lebensmittelsupermarkt oder -discounter nach § 11 Abs. 3 BauNVO

### 19. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NHN im DHHN2016 (Status 170).

Die BZH darf bei Umsetzung der Baumaßnahme max. +/- 1,00 m davon abweichen.

Die Gebäudehöhe (GH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Bezugshöhe bis zur Oberkante der Attika / des Dachrandes.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

## **20. Bauweise und Baugrenzen**

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 125 m festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

## **21. Stellplatzbedarf**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzbedarfssatzung vom 06. Juni 2017 der Stadt Zirndorf. Für Nutzungen, die in der Satzung nicht enthalten sind, gilt die GaStellV in der Fassung vom 30. November 1993, die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist. Die Erfahrung zeigt, dass Senioren im Betreutem Wohnen teilweise mobiler sind wie früher, weswegen die Festsetzung der Stellplätze für Betreutes Wohnen auf 0,5 gegenüber der GaStellV 0,2 Stellplätze pro WE angehoben wurde. Gleichzeitig wurde die Stellplatzfestsetzung für Mitarbeiterwohnungen auf 0,5 Stellplätze pro WE festgesetzt, weil aufgrund der derzeitigen und insbesondere zukünftigen Marktlage für Pflegepersonal der Betreiber überwiegend auf ausländisches Personal sowie junge Auszubildende angewiesen ist, die i.d.R. selten über ein eigenes KFZ verfügen.

## **22. Werbeanlagen**

Lebensmittelsupermarkt oder-discounter

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

## **23. Abstellplätze für Fahrräder / Müllentsorgung**

Es sind ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Fahrradabstellanlagen müssen barrierefrei zu erreichen sein.

Eine Mindestanzahl für Fahrradstellplätze ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

## **24. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig. Dies gilt auch für Anbauten und Nebengebäude.

Dachaufbauten und -einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig.

Bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach herzustellen. Zusätzlich sind Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf mind. 50% der Dachflächen zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von max. 10° sind aufgeständerte Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,75 m über Dachhaut begrenzt. Gebäude, welche in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden, sind von der Verpflichtung zu Solarthermie und PV-Anlagen ausgenommen.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

## 25. Anbauten/Nebenanlagen

Die Regelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Anbauten jeder Art, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen u. a. müssen sich gestalterisch in die geplante Bebauung einfügen und sich unterordnen. Es ist hierzu eine filigrane Konstruktion zu wählen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die Abstandsflächenregelung nach der BayBO ist zu beachten.

## 26. Immissionsschutz

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Kreisstraße FÜ 19 mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung. Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Thomas-Mann-Straße mit einer ebenfalls durchschnittlichen Verkehrsbelastung. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, welche bei den Planungen zu beachten sind. Westlich der Kreisstraße wird in einem gesonderten Verfahren ein Bebauungsplan zum Neubau eines Rettungszentrums aufgestellt.

Die Bebauungsplanverfahren zum Rettungszentrum und Sozialzentrum wurden aufeinander abgestimmt und in die Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen mit einbezogen.

An das Planungsgebiet grenzen zudem westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen werden Festsetzungen zu Gewerbe- und Verkehrsgläuschen aufgeführt.

Eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 15490.1a mit Datum vom 07.10.2021 erstellt.

Diese ist **Anlage 3** und Bestandteil der Begründung

## 27. Private Grünflächen

Mit der Festlegung von Pflanzgebieten (pfg) und Pflanzbindungen (pfb) soll deren Verwirklichung bzw. deren Schutz und Erhalt gesichert werden.

## 28. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

## 29. Leitungsverlegung

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

### **C) Anlagen und Bestandteile der Begründung**

Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil der Begründung.

Anlage 1 – Umweltbericht Büro Jahnke vom 15.03.2023

Anlage 2 – saP, Büro OFA vom März 2023

Anlage 3 – Eine Schallimmissionstechnische Untersuchung, Büro Sorge, vom 07.10.2021

Anlage 4 – Geotechnischer Bericht, Büro SfG vom 17.09.2018

Anlage 5 – Verkehrsgutachten, Büro Christofori vom 22.06.2021

Aufgestellt: Pfedelbach, den 15.03.2023

Zirndorf, den .....

---

Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt

---

**Stadt Zirndorf**  
**Thomas Zwingel**  
**Erster Bürgermeister**