

Rahmenplanung „Westring West“

Städtebauliches Entwicklungskonzept für die zukünftige Entwicklung des westlichen Stadtrandes von Roth im Umfeld des Westrings



Fortschreibung aus dem Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Allgemeine Lage des Untersuchungsbereiches	6
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereiches	7
5.	Geplante Nutzungen und Entwicklungsempfehlungen	11
6.	Planerische Empfehlungen für die Quartiersentwicklung im nördlichen Bereich	33
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung des neuen Quartiers	40
8.	Ökologie, grünordnerische Gestaltung und Klimaschutz im neuen Quartier	54
9.	Artenschutzrecht	61
10.	Denkmalschutz im neuen Siedlungsquartier	63
11.	Vorbeugender Brandschutz im neuen Siedlungsquartier	64
12.	Immissionsschutz im neuen Siedlungsquartier	66
13.	Altlasten	68
14.	Alternative Entwicklungsoptionen	68
15.	Flächenbilanz	69
16.	Hinweise	70

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Roth hat im Flächennutzungsplan der Kommune an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet zusätzliche Flächen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen, insbesondere von Wohnbauflächen, dargestellt. Um bereits im Vorfeld einer konkreten Gebietsentwicklung die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Gebietsentwicklung zu ermitteln und zu definieren, soll im Vorfeld durch eine städtebauliche Rahmenplanung der planerische Grundrahmen einer Entwicklung definiert werden.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist eine informelle Planung, die in Ihrer Aussageschärfe und in ihrem Maßstab zwischen dem Flächennutzungsplan und daraus resultierenden Bebauungsplänen angesiedelt ist. Der Rahmenplan definiert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein Plangebiet. Er trifft Aussagen zur Erschließung, zur baulichen Struktur und Dichte. Ebenso werden vorhandene oder zu entwickelnde Grünstrukturen, die soziale Infrastruktur sowie die Energieversorgung berücksichtigt. Auf Grundlage des Rahmenplans können in einem weiteren Schritt die entsprechenden Bebauungspläne erarbeitet werden.

Ein Rahmenplan hat durch Beschluss des Stadtrates bindenden Charakter für das Verwaltungshandeln, führt aber nicht zu unmittelbaren Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger und die unmittelbare Gebietsentwicklung. Mit der Rahmenplanung ist beabsichtigt, die privaten und öffentlichen Belange frühzeitig aufeinander abzustimmen, um eine zügige Umsetzung der geplanten räumlichen sowie städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Als eines der wesentlichen Entwicklungsgebiete der Stadt Roth wurde, unabhängig von den vorrangig zu entwickelnden Innenentwicklungsflächen der Bereich am Westrand von Roth, westlich des Westringes, erkannt. Um hier bereits vorbereitend für eine mögliche Entwicklung der Flächen den städtebaulichen Rahmen zu setzen, hat sich die Stadt Roth dazu entschlossen für den Bereich westlich des Westrings eine städtebauliche Rahmenplanung aufzustellen.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung werden für den Bereich westlich des Westrings Zielvorgaben zu möglichen Gebietskategorien gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO), zur geeigneten Dichte der Bebauung, zur Erschließung, zu infrastrukturellen Anforderungen sowie zu Belangen der vorhandenen Strukturen getroffen.

Die Rahmenplanung wurde im Jahr 2021 als sog. informelle Planung der Stadt Roth im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit entsprechender Selbstbindungswirkung beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden die Planungsüberlegungen in den verschiedenen Teilbereichen der Rahmenplanung weitergeführt, konkretisiert und an die aktuellen Anforderungen und Herausforderungen angepasst. Dies macht eine Fortschreibung des Rahmenplans für das Gebiet nötig.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Rahmenplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roth wie folgt dargestellt:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roth, Blau umrandet = Untersuchungsbereich © Stadt Roth

- Der Teilbereich Nord ist überwiegend als Wohnbauflächen (rot markierte Flächen mit „W“ gekennzeichnet) festgesetzt. Nur ganz im Nordosten ist der Bereich des derzeitigen Einkaufsmarktes als Mischgebiet (orange markierte Flächen mit „M“ gekennzeichnet) definiert.
- Entlang der Straße „Westring“ ist ebenfalls ein Mischgebiet (orange markierte Flächen mit „M“ gekennzeichnet) dargestellt.
- Der Teilbereich Süd ist durch die Gemeinbedarfsflächen (rosa markierte Flächen) für Schule, soziale Zwecke sowie für öffentliche Verwaltung geprägt.
- Im Süden und Westen grenzt das bestehende Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur mit schwarzen Punkten) an. Weiterhin befinden sich hier umfangreiche Waldflächen (grün flächig dargestellte Bereiche).

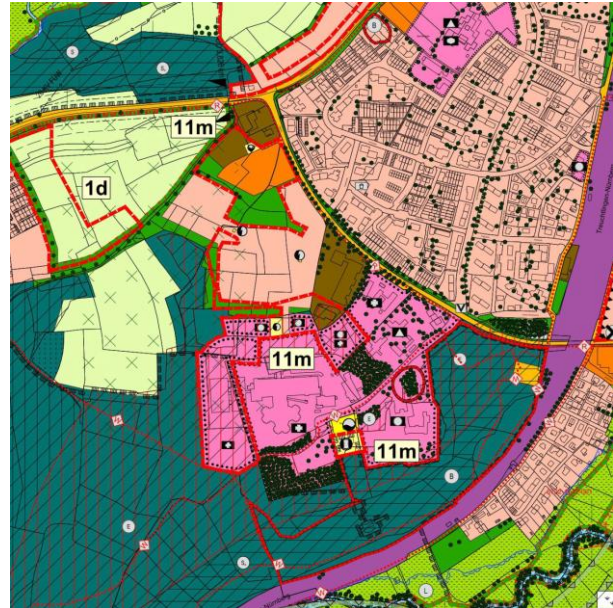
Zurzeit erfolgt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Roth. Insbesondere im Bereich der Ausweisung von Wohnbauflächen werden Anpassungen vorgenommen. Auch für den Bereich der vorliegenden Rahmenplanung wird eine Änderung der Darstellung der beabsichtigten Flächennutzungen vorgenommen.

Die Änderungsabsichten nehmen die im Rahmenplan 2021 angestrebten Entwicklungen auf und führen diese auf der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans fort. In den während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 27.01.2025 – 27.02.2025 ausgelegten Unterlagen stellen sich die Änderungsabsichten wie folgt dar:



Rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplans

(Auszug aus den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Roth;
<https://www.o-sp.de/roth/plan?pid=74822#9> zuletzt eingesehen am 08.11.2025)

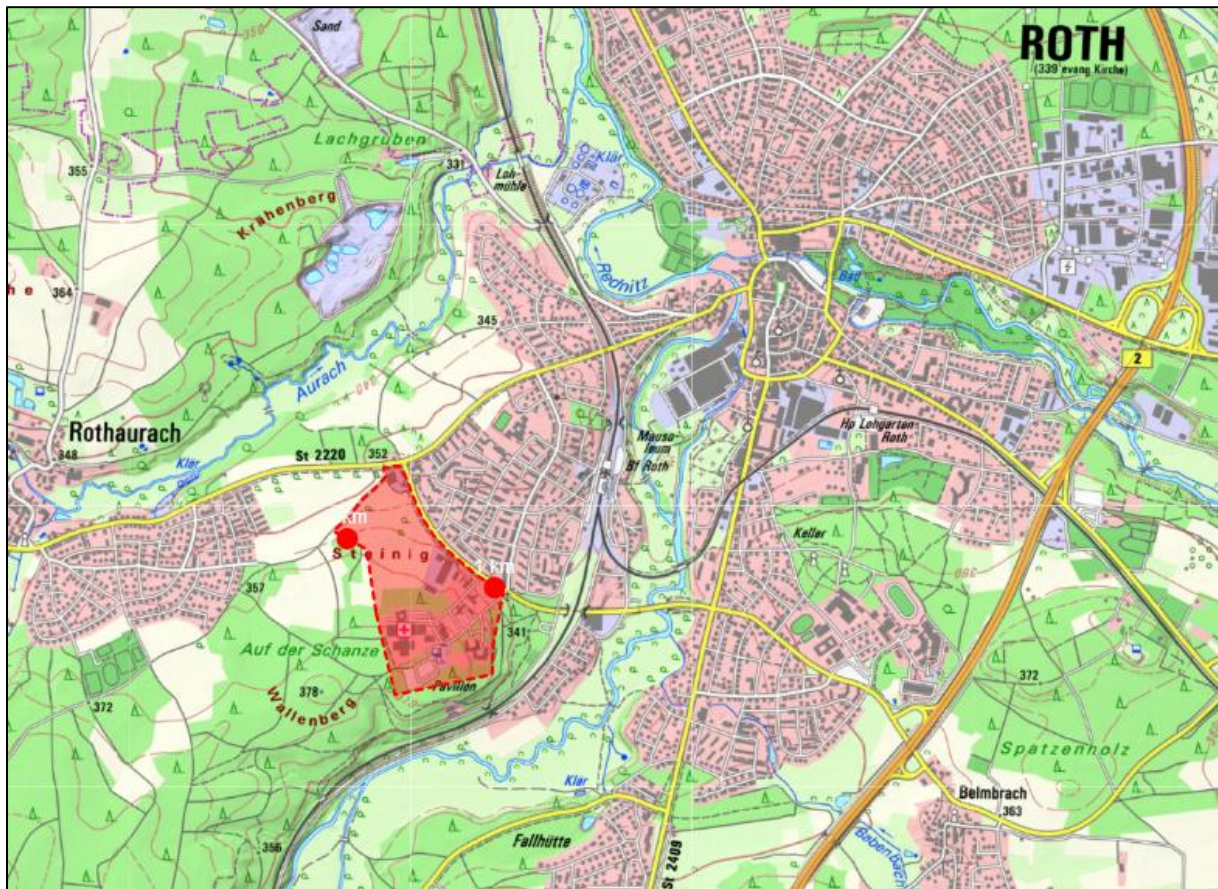


Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Roth die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Nürnberg, Fürth Erlangen und Schwabach zu. Roth liegt Landkreis Roth, welcher als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Die Stadt Roth befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“ und wird der äußeren Verdichtungszone von Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach zugeordnet. Roth ist im Regionalplan als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen hin zum allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Der Nahbereich der Stadt Roth umfasst hierbei gem. Strukturkarte des Regionalplans der Region 7 (Karte 1, Stand 26.03.2007) auch die Gemeinde Büchenbach.

3. Allgemeine Lage des Untersuchungsbereiches

Der Untersuchungsbereich des Rahmenplans befindet sich am Westrand von Roth. Der Umgriff hat sich auch im Rahmen der Fortschreibung nicht verändert.



Rote Markierung ist das Planungsgebiet © Karte Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Staatsstraße 2220
- im Osten: durch die Straße „Westring“ und daran angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Süden: durch Waldflächen
- im Westen: durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Der genaue Umgriff des Untersuchungsbereiches ist aus der gesonderten zeichnerischen Darstellung (Lageplan) zum Rahmenplan Westring West der Stadt Roth zu entnehmen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 27,2 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der geplanten Nutzungen erforderlich sind. Der Rahmenplan ist hierbei nicht als abschließende parzellenscharfe Abgrenzung des untersuchten Umfeldes zu erachten. Vielmehr setzt er den planerischen Rahmen auf einer Ausarbeitungsqualität Maßstab 1-2000. Auf eine Auflistung der einbezogenen Grundstücke wird daher verzichtet. Die überwiegende Anzahl der überplanten Grundstücke befindet sich zwischenzeitlich in öffentlicher Hand. Die Stadt Roth hat im nördlichen Teil in der jüngeren Vergangenheit dort die Flächen von den privaten Eigentümern erwerben können. Im Bereich des Kreiskrankenhauses, des Landratsamtes sowie des Weinbergparks liegt bereits jeher eine Grundstücksverfügbarkeit in öffentlicher Hand vor.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet sind im südlichen Teil zurzeit im Wesentlichen bereits für die bestehenden Gemeinbedarfsflächen wie Krankenhaus, Berufsschule sowie öffentliche Verwaltung (Landratsamt) genutzt. Am Ostrand, parallel des Westrings befinden sich im Untersuchungsgebiet Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Sparkasse), öffentliche Nutzungen (Zulassungsstelle Landratsamt) sowie Vereinsnutzungen mit öffentlichem Interesse (BRK). Am Nordostrand des Planungsgebietes befindet sich ein Einkaufsmarkt (Discounter) zur Nahversorgung des städtebaulichen Umfeldes.

Der wesentliche Anteil des Untersuchungsgebietes wird aktuell als Ackerflächen genutzt. Zentral im Untersuchungsgebiet befindet sich eine kleine Waldfläche.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 (3) Ziffer 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Roth

4.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem Gelände, das von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 800 m um bis zu 20 m ansteigt.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell im Osten über den Westring an zwei Stellen durch öffentliche Anbindungen an die übergeordnete Erschließung angebunden. Am Nordrand verläuft die Äußere Abenberger Straße. Hier ist lediglich eine Feldweganbindung vorhanden. Äußere Abenberger Straße sowie Westring sind als Staatsstraße St 2220 klassifiziert.

Auf den Westring binden zudem mehrere Grundstücksausfahrten der bestehenden baulichen Nutzungen sowie der Feldflur an. Im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes verläuft der Weinbergweg als Ortsstraße, welcher die dortigen öffentlichen Nutzungen (Landratsamt, Berufsschule) sowie das Krankenhaus erschließt.

Entlang des Westrings verläuft ein überörtlicher Radweg. Im Süden wird das Planungsgebiet vom überörtlichen Wanderweg gequert. Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft ein weiterer örtlicher Wanderweg.

Entlang des Westrings sowie des Weinbergwegs befinden sich bereits mehrere Haltestellen des ÖPNV. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 605, 608, 609 und 686 in die Richtungen Bahnhof Roth, das weitere Stadtgebiet von Roth sowie die Ortsteile von Roth. Am Bahnhof Roth besteht sowohl Anschluss an die S-Bahnlinie S2 als auch an die Regionalbahn in Richtung Nürnberg oder Treuchtlingen.

Entlang der nördlichen Untersuchungsgebietsgrenze verläuft eine Feldwegverbindung zur Flurerschließung. Weitere untergeordnete Flurwege erschließen die einzelnen landwirtschaftlichen Parzellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist teilweise an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Dies betrifft in Norden den Bereich des bestehenden Einkaufsmarkts sowie das dortige Wohnhaus. Im dortigen Bereich befindet sich eine Umspannstation der Stadtwerke Roth. Ebenfalls angeschlossen an die Medien der Ver- und Entsorgung sind die Bereiche parallel des Westrings sowie die Bereiche im Umfeld des Weinbergwegs.

Im Feldweg am Nordrand des Planungsgebietes verlaufen verschiedene Telekommunikationsleitungen.

Im Bereich des Landratsamtes befindet sich ein Hochbehälter der Stadtwerke Roth. Zudem befindet sich dort ein Blockheizkraftwerke zur Wärmeversorgung des Krankenhausnutzungen sowie für das Landratsamt.

Das Planungsgebiet wird durch eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH gequert. Diese verläuft von Rothaurach im Südwesten zum Nordostrand der Siedlungsstrukturen der Kupferplatte.

Zur abwassertechnischen Entsorgung befindet sich im Westring ein Mischwasserkanal der Dimension DN 500 – DN 800. Im Weinbergweg verläuft ein Mischwasserkanal DN 150 – 400. Das Kreiskrankenhaus verfügt im Planungsgebiet über eine gesonderte Entwässerung mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Westring.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen im Juni 2025) zeigt unter Zuschaltung der Fachschaften Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet im Süden ein Bodendenkmal sowie unmittelbar angrenzend ein Baudenkmal. Das bestehende Baudenkmal ist als Landschaftsgarten, syn. Landschaftspark (Aktennr. D-5-76-143-199) mit zugehöriger Villa, beides aus dem 19. Jahrhundert kartiert. Es handelt sich bei dem Landschaftsgarten um das umgangssprachlich als „Weinbergpark“ bezeichnete Areal. Das Bodendenkmal ist als Stollen des Mittelalters oder der Neuzeit (Aktennr. D-5-6732-0040) kartiert.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz, Schutzgebiete und Biotope

Die Waldbereiche im Süden des Planungsgebietes sind als Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der mittleren Frankenalb“ festgesetzt. Westlich des Planungsgebietes verläuft zwischen Roth und Rothaurach ein im Regionalplan festgesetztes Trenngrün TG 48. Das Trenngrün dient dabei zur räumlichen Untergliederung der Landschaft und soll damit das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten verhindern.

Das Untersuchungsgebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich Jahresdurchschnitt auf ca. 325 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Untersuchungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld biotopgeschützte Strukturen gekennzeichnet.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestimmen im südlichen Bereich die Siedlungsstrukturen zusammen mit den Waldflächen auf dem Geländesporn das Landschaftsbild. Die Waldflächen südlich und südwestlich des Untersuchungsgebietes besitzen mit dem dortigen Weinbergpark zudem eine wichtige Naherholungsfunktion für die Bewohner der Stadt Roth.

Im nördlichen Bereich ist das Landschaftsbild durch die landwirtschaftlichen Nutzungen, Grünland sowie eine zentrale kleine Waldfläche bestimmt. Am Nordrand bildet der dortige Einkaufsmarkt zusammen mit einem Wohnhaus den nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes und bestimmt aktuell zusammen mit den umgebenden Siedlungsstrukturen den westlichen Ortseingang im Bereich der Äußeren Abenberger Straße.

Das Umfeld des Untersuchungsgebietes ist im Osten durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet. Im Westen schließen sich zunächst landwirtschaftliche und Grünlandnutzungen sowie Waldflächen an. Im Weiteren grenzen dann die Siedlungsstrukturen von Rothaurach an. Nach Norden bestimmt zunächst die Staatsstraße sowie anschließend wiederum Waldflächen das Landschaftsbild. Nach Süden grenzen an den Untersuchungsbereich der Talraum der Rednitz sowie die weiteren Siedlungsstrukturen von Roth an.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M3a, typischer Flattergras – Buchenwald sowie der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zugeordnet.

Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den nördlichen Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Der südliche Teilbereich mit den als Landschaftsschutzgebiet definierten Flächen kann zumindest teilweise die bisherige Funktion weiter erfüllen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- und Risikoräumen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,5 km Luftlinie nördlich des Planungsgebietes. Die bestehenden Waldflächen im Untersuchungsgebiet sowie südlich und westlich angrenzend besitzen eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung aus Roth.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet Großteils dem Unteren Burgsandstein zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z.T. kiesselig gebunden; mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau zu rechnen. Als Bodentyp tritt fast ausschließlich Braunerde auf. Unter Wald ist meistens podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein) vorhanden.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SI4D bis S3D eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 33 - 23 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar bis sehr schwer/nicht grabbar beschrieben.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Südlich des Planungsgebiets verläuft der Talraum der Rednitz. Nördlich des Untersuchungsgebietes in Richtung des hauptsächlich Gefälles verläuft der Talraum der Aurach. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als maximal durchschnittlich einzustufen. Weitergehende Bodenuntersuchungen wurden bisher noch nicht vorgenommen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit der quartären Flussschotter und –sande zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden.

Aussagen zur Sickerfähigkeit der Böden liegen aktuell noch nicht vor. Aufgrund der bekannten Angaben zu den geologischen Verhältnissen und den Sickerwasserraten kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung möglich sein wird. Es wird empfohlen im Zuge konkreter Bodengutachten die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 50 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Wärmeleitfähigkeit wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit $> 1,4 - 2,8 \text{ W / m K}$, je nach Tiefenlage angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 200 - 250 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde.

Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von $> 200 \text{ kW}$ bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene gewerbliche bzw. Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen aus denen Emissionen im Sinne von Gewerbelärm entstehen. Hieraus entstehen u.U. Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, die für Planungsvorhaben zu beachten sind.

Östlich und nördlich grenzen an das Planungsgebiet der Westring und die äußere Aßenberger Straße an. Hieraus entstehen Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet.

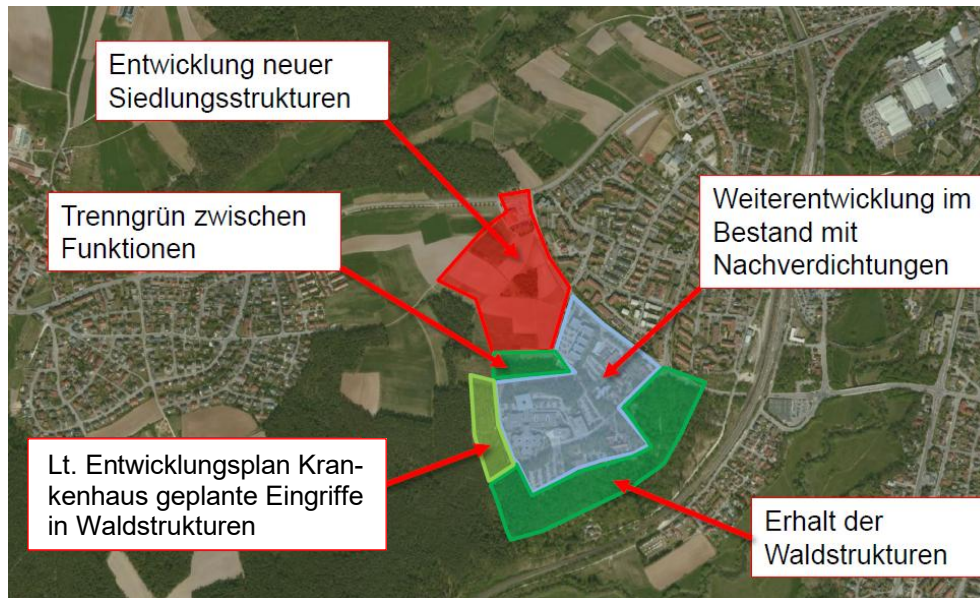
Westlich grenzen land- sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen die üblichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch.

Aus den im Umfeld des Planungsgebietes befindlichen Siedlungsstrukturen entstehen zu einem gewissen Grad die üblichen Emissionen aus Freizeit- und Siedlungsnutzungen.

Südlich des Planungsgebiets befinden sich die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes und daran anschließend die Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg. Aus dieser können zu einem gewissen Grad weitere Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet entstehen.

5. Geplante Nutzungen und Entwicklungsempfehlungen

Das Untersuchungsgebiet untergliedert sich schon aufgrund der teilweise bereits vorhandenen Nutzungen in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsoptionen. Diese bilden städtebauliche Grundentscheidungen für die Entwicklung des Planungsgebietes.



© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020 (CC BY4.0, Daten verändert)

Im Süden und Südosten stehen auch weiterhin die bisher vorhandenen Nutzungen, vorwiegend dem Gemeinbedarf bzw. der öffentlichen Versorgung dienend, im Vordergrund. Hier sind im Wesentlichen ein Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Funktionen als grundsätzliche Entwicklungsabsicht zu beschreiben. Dieser Teilbereich wird im Weiteren als „Teilbereich Süd“ in den Unterlagen geführt.

Der bestehende Waldmantel am Süd- und Südwestrand des Planungsgebietes bildet die natürliche Begrenzung der Siedlungsentwicklung in diese Richtung und ist sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer Sicht in jedem Fall zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist hier im Besonderen auf den Schutzanspruch des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes und des Gartendenkmals zu verweisen. Über die im Bereich des Kreisklinik bereits erfolgten Eingriffe hinaus dürfen keine weiteren Waldeingriffe erfolgen. Die Waldflächen bilden die natürliche Siedlungsbegrenzung, welche zu erhalten ist. Dem Erhalt der Waldfläche sollte in diesem Bereich oberste Priorität zubilligt werden.

Im nördlichen Teilbereich empfiehlt sich grundsätzlich, wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, die Entwicklung neuer Siedlungsstrukturen. Diese können zukünftig den westlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung von Roth in diesem Bereich darstellen. Ein über das im Flächennutzungsplan hinausgehende Maß der Entwicklung nach Westen sollte dabei unterbleiben. Ein Zusammenwachsen mit Rothaurach ist zu vermeiden. Diese Maßgabe wurde auf regionalplanerische Ebene durch die Darstellung eines Trenngrüns bereits aufgenommen.

Diese grundsätzlichen Entwicklungsabsichten wurden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Im Entwurf für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend des verabschiedeten Entwicklungskonzeptes wurde die Empfehlungen der 2021 beschlossenen Rahmenplanungen bereits zu beachten. An diesen grundsätzlichen Empfehlungen wird auch im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplans grundsätzlich festgehalten.

Mit der vorliegenden nun erstellten Rahmenplanung soll im Folgenden auf die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Planungsgebietes, untergliedert nach Teilbereichen, vertieft eingegangen werden.

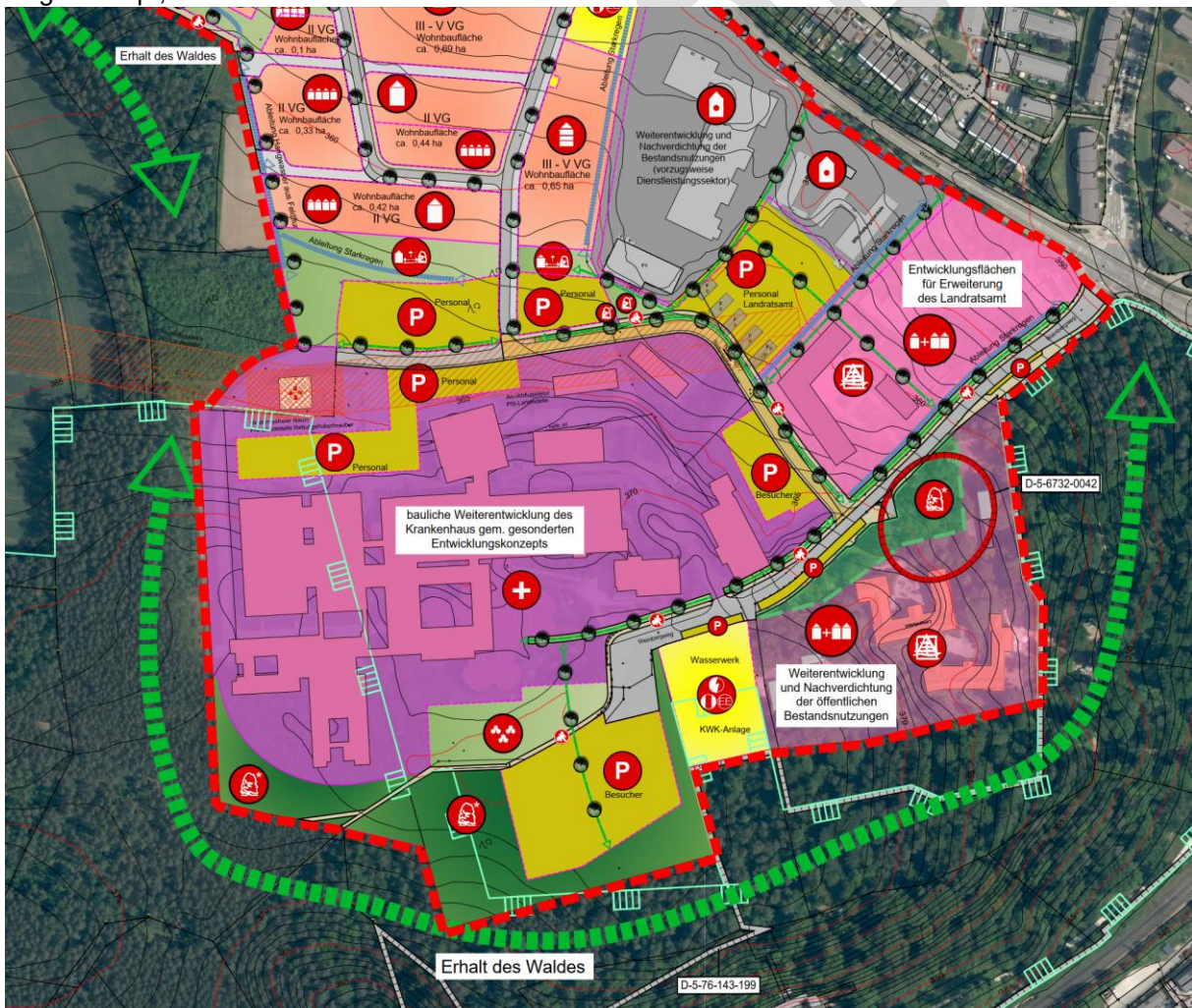
5.1 Teilbereich „Süd“

Im Teilbereich Süd orientiert sich die Planung an den Bestandsstrukturen. Laut des wirksamen Flächennutzungsplans, der seitens der Stadt Roth aktuell angestrebten Fortschreibung und den tatsächlichen Nutzungen sind hier Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Ausprägungsrichtungen angesiedelt.

Neben dem vorhandenen Kreiskrankenhaus, sind hier die Verwaltungsgebäude des Landkreises Roth sowie weitere soziale Einrichtungen vorhanden. Die Nutzungsausrichtung des Teilbereichs Süd soll auch zukünftig in diesem Spektrum erhalten bleiben und durch den Umbau sowie Erweiterungsmöglichkeiten in seinen Funktionen gestärkt werden.

Für die Weiterentwicklung der Flächen ist im Besonderen das im Süden und Südwesten angrenzende Landschaftsschutzgebiet und dem Gartendenkmal Weinberg mit den daraus resultierenden Anforderungen zu beachten.

Auf Basis der vorliegenden Informationen zu den geplanten Entwicklungsabsichten für den Bereich des Kreiskrankenhauses sowie des Landratsamtes ergibt sich folgendes anzustrebendes Gesamtentwicklungskonzept, das im Weiteren erläutert wird.



„Teilbereich Süd“ grau, magenta und lila flächig gekennzeichnete Bereiche
© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 (CC BY4.0, Daten verändert)

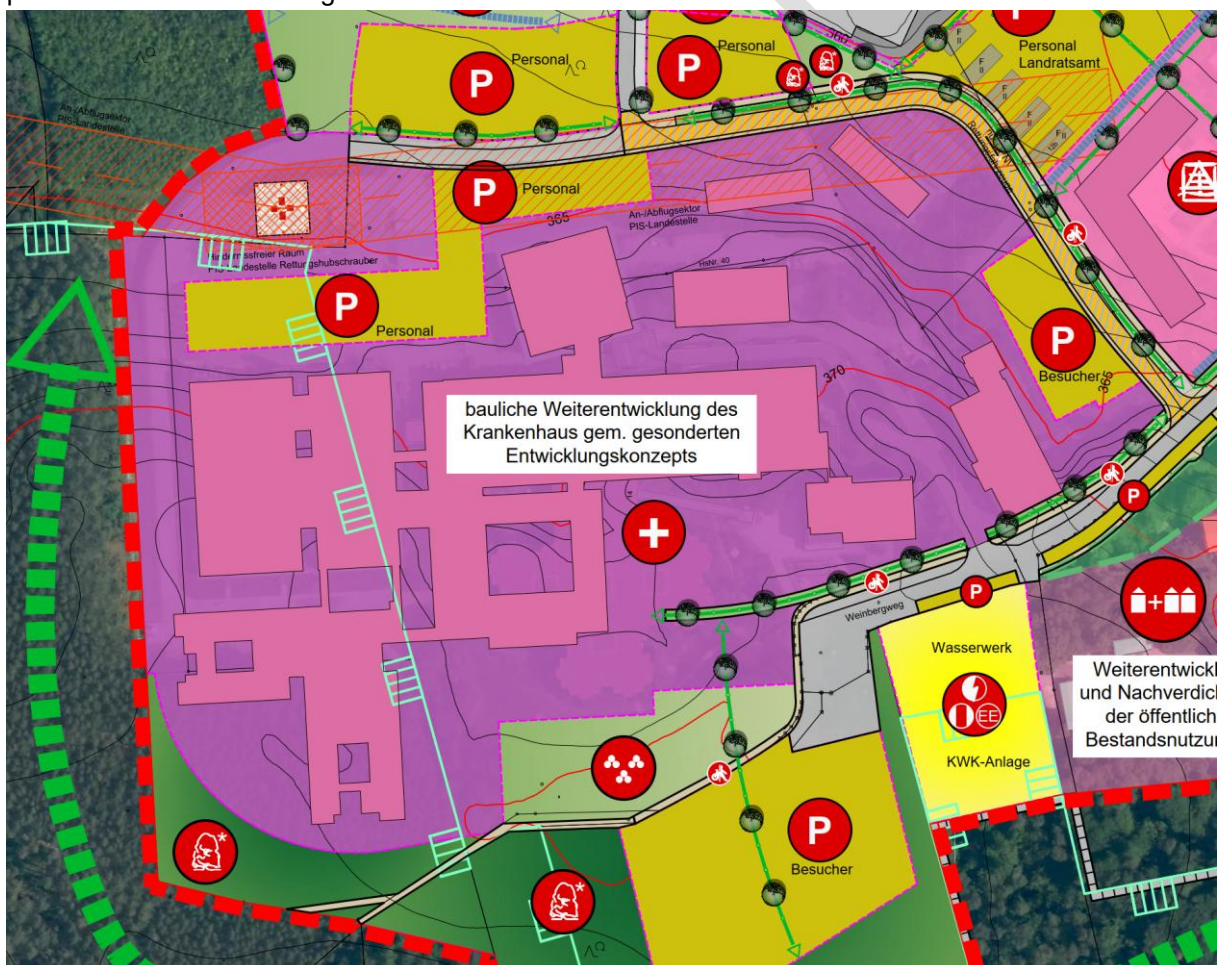
Kreisklinik


Für das bestehende Kreiskrankenhaus wurde durch den Landkreis Roth unabhängig von den städtischen Untersuchungen zur vorliegenden Rahmenplanung ein eigenständiges Entwicklungskonzept erarbeitet, welches innerhalb der nächsten 10 Jahre umgesetzt werden soll. Hiermit soll die Funktionsfähigkeit des Kreisklinikums langfristig gesichert werden und, wo möglich, um neue Funktionen ergänzt

werden. Städtebaulich ist es empfehlenswert dieses Entwicklungskonzept entsprechend auch von Seiten der Stadt Roth zu unterstützen und mit den kommunalen Planungen für die Entwicklung der nördlichen Flächen in Einklang zu bringen, um ein einheitliches Gesamtentwicklungskonzept zu erzeugen.


Die Planungen für die Neustrukturierung der Kreisklinik wurden seit der Aufstellung des Rahmenplans 2021 deutlich verfeinert, so dass insbesondere hinsichtlich der Verknüpfung der verschiedenen Teilbereiche eine Fortschreibung des Rahmenplans angebracht war.


Das Entwicklungskonzept für das Krankenhaus sieht weiterhin eine grundsätzliche Erweiterung nach Westen und nach Südwesten. Hierzu wurden bereits Eingriffe in die bestehenden Waldflächen vorgenommen. Im Norden sollen neue Abstellflächen für Personalfahrzeuge und die Abwicklung der Logistik des Krankenhauses geschaffen werden. Auch hier wurde bereits in die bestehenden Baum- und Freiflächenstrukturen eingegriffen. Im Weiteren sollen die Freiflächen im Süden des Krankenhauses neugestaltet werden und ein neuer Patientengarten geschaffen werden. Die bestehenden Besucherstellplätze sollen ebenfalls neugestaltet werden.

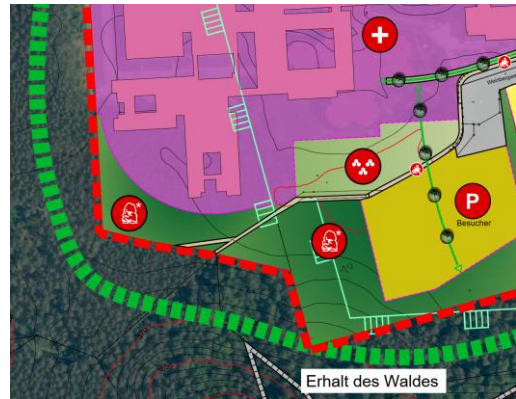


 Auf die innere Neustrukturierung der baulichen und funktionalen Nutzungen des Kreiskrankenhauses muss in der vorliegenden Rahmenplanung nicht im Detail eingegangen werden. Grundsätzlich sind hier die Belange des gesonderte Gesamtentwicklungsplanes für das Kreiskrankenhaus zu beachten.


In der Rahmenplanung wurden daher ein Entwicklungsbereich für das Kreiskrankenhaus dargestellt, welcher das Entwicklungskonzept beachtet und gleichzeitig aber auch die Belange des Umfeldes, wie den umgebenden Waldflächen und der Schaffung von Freiflächen für den Aufenthalt sowie des ruhenden Verkehrs berücksichtigt.

 Dementsprechend wurde am Südrand ein Randbereich im Übergang als „Waldhaltungszone“ bestimmt, innerhalb derer Eingriffe in die Waldstrukturen möglichst minimiert werden sollten. Bei der Gestaltung der Freiflächen sollte auf eine grüne Verknüpfung des Waldbereiches mit den Freiflächen des Krankenhauses durch Bepflanzungen und Grünadern hingewirkt werden.

 In diesem Bereich verlaufen auch örtliche und überörtliche Wanderwege, welche bei der Neugestaltung der Wegeführungen in den Freiflächen beachtet und wieder angeschlossen werden sollten.



Die Strukturen sollten instandgesetzt und – soweit sinnvoll – für eine gemeinsame Nutzung von Radfahrern und Fußgänger ausgebaut werden. Weitere Eingriffe in die Waldstrukturen sollten auch unter Beachtung des Landschaftsschutzgebiets und den in der Waldfunktionskartierung hinterlegten Aufgaben der Waldflächen als Klimaschutz- und Erholungswald ausgeschlossen werden.

 Im Übergangsbereich zwischen öffentliche Wegeflächen für Radfahrer und Fußgänger und dem Krankenhausbereich sollte eine neue öffentliche Übergangszone mit Aufenthaltsfunktionen geschaffen werden.

Verkehrerschließung des Krankenhauses

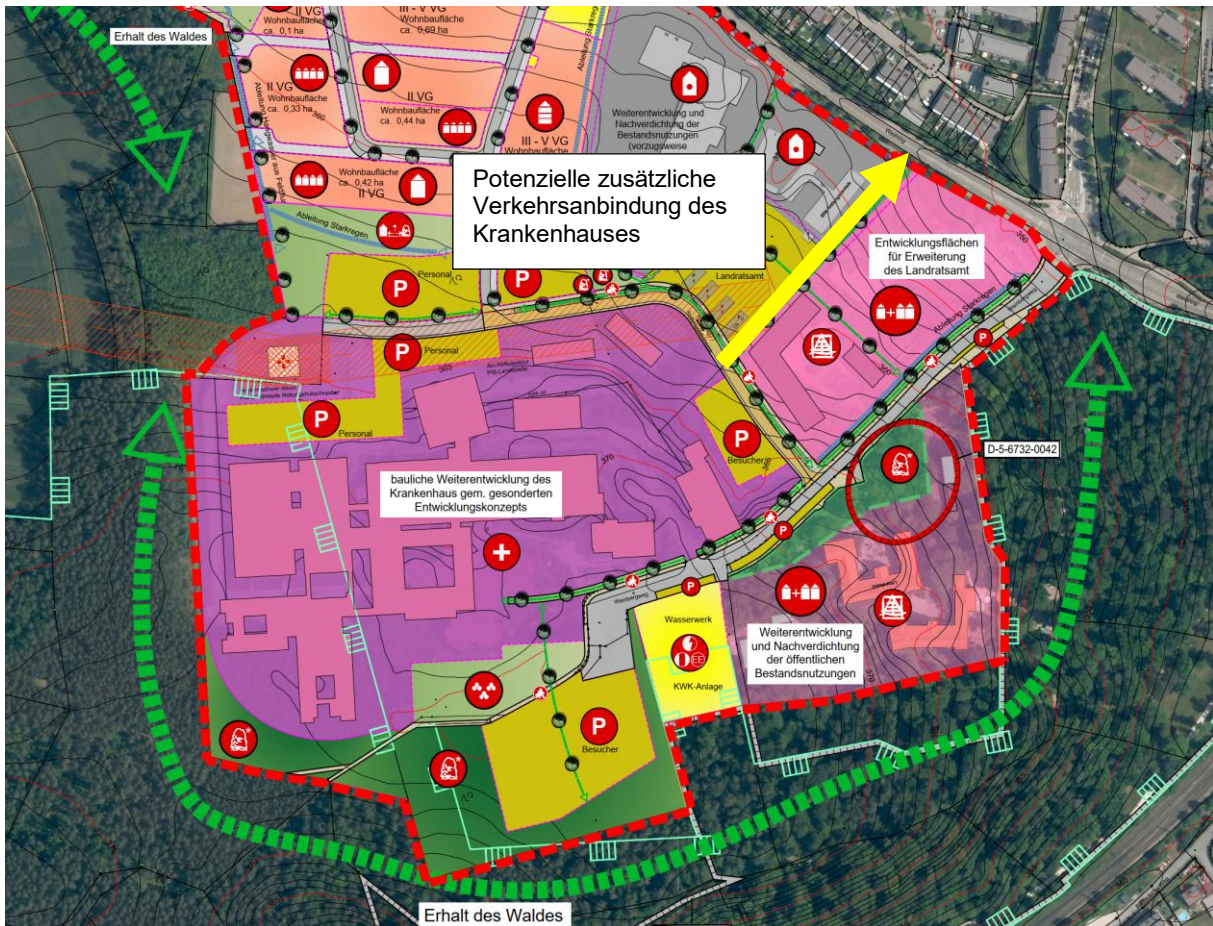
Neben den baulichen Veränderungen und der funktionalen Neuordnung des Kreiskrankenhauses stellt die Neustrukturierung der Verkehrsbewegungen von und zum Krankenhaus ein wesentlicher Aspekt der Neuordnung dar.

In der Bestandssituation werden sämtliche Fahrverkehre des Krankenhauses über den Weinbergweg abgewickelt. Diese Verkehrerschließung ist in der Bestandssituation langfristig nicht als geeignete Gesamterschließung des Krankenhauses und den weiteren bestehenden Nutzungen des Landratsamtes zu erachten. Insbesondere die gleichzeitige Abwicklung von Personal- und Lieferverkehren des Krankenhauses und des Landratsamtes in Kombination mit den Besucherverkehren ist im bestehenden Ausbauzustand des Weinbergweges nicht mehr geeignet abbildbar.

Die aktuell unvermeidbare Vermischung von Besucher-, Personal- und Betriebsverkehren führt zu Konflikten. Kritisch stellen sich hier insbesondere die Park-Suchverkehre von Mitarbeitenden und Besuchern in Kombination mit dem Regelverkehr, den Rettungszufahrten sowie den Busverkehren des ÖPNV-Verkehrs dar. Auch die Ein- und Ausparkvorgänge am Weinbergweg behindern den nötigen Verkehrsfluss.

Das Entwicklungskonzept des Krankenhauses sieht daher eine Funktionstrennung der Fahrverkehre vor. Besucher- und Rettungsverkehren sowie Personal und Lieferverkehren vor. Auch die ÖPNV Fahrbeziehungen sollen unter Beachtung der kommunalen Entwicklungen für das Baugebiet Westring West neu geordnet werden. Ziel ist es, den Weinbergweg von Verkehrsflüssen zu entlasten und die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern. Der Weinbergweg sollte langfristig zur „Bürgerallee“ werden und die Schnittstelle zwischen den Siedlungsräumen von Roth, dem Krankenhausareal und den öffentlichen Verwaltungsfunktionen am Weinberg werden.

Für das Personal und die Logistik des Krankenhauses soll eine neue Betriebszufahrt geschaffen werden, so dass der bestehende Zufahrtsbereich über die Straße „Weinbergweg“ entlastet wird. Hierfür sind grundsätzlich zwei neue Anbindungspunkte denkbar. Zum einen könnte eine neue unmittelbare Anbindung an den Westring im Nordosten erfolgen. In diesem Bereich verläuft bereits eine bestehende Entwässerungsleitung des Krankenhauses.



Mögliche neue Erschließung des Krankenhauses von Osten (gelber Pfeil)

© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Eine unmittelbare Anbindung in Richtung Westring über den Trassenbereich der bestehenden Entwässerungsleitung der Kreisklinik stellt sich dabei nach intensiver Prüfung der Umsetzbarkeit seit Aufstellung der Rahmenplanung im Jahr 2021 als kritisch dar. Zwar entstehen hiermit die geringstmöglichen Zusatzbelastungen für bereits bestehende bzw. geplante neue Nutzungen.

Die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen und Entwicklungsoptionen sind als wenig störanfällig für die zu erwartenden zusätzliche Verkehrsbelastungen aus Anlieferungs- und Personalverkehr zu erachten. Kritisch bis kaum umsetzbar stellt sich aber die dann nötige Anbindung der neuen Erschließungsstraße an den Westring dar. Hier besteht aktuell noch keine Anbindung. Diese muss neu geschaffen werden. Kritisch kann sich hierbei die Nähe zum bestehenden Knotenpunkt Westring/Weinbergweg/Hans-Breckwoldt-Straße darstellen. Ein Um- und Ausbau des Westringes würde erforderlich werden. Unter Berücksichtigung der Nähe zwischen dem bestehenden und nötigen neuen Knotenpunkt würde der Verkehrsfluss auf der Staatsstraße stark beeinträchtigt.

Im Ergebnis kann daher von einer entsprechenden Umsetzung voraussichtlich aus verkehrstechnischen sowie Kostengründen nur abgeraten werden.

Alternativ hierzu stellt sich eine Anbindung von Norden über das neu geplante kommunale Baugebiet „Westring-West“ und das dortige Straßensystem als geeignete zusätzliche Erschließung für das Krankenhaus dar.

Hiermit kann eine sinnvolle Trennung von Besucher- und Rettungsverkehren sowie Personal- und Lieferverkehren generiert werden. Dies entlastet den Weinbergweg von Verkehrsmengen und entzerrt zudem auch die Parksuchverkehre, da hiermit eine Neuordnung der Zuordnung der verfügbaren Parkplätze für Personal und Besucher erfolgen kann.



© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Durch die Aufteilung der Verkehrsmenge kann auf die Anlage einer neuen zusätzlichen Anbindung an den Westring für das Krankenhaus verzichtet werden. Hiermit kann die Anzahl der Anbindungen an den Westring als klassifizierte Staatsstraße im Sinne der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sowie aus Gründen der klaren Verkehrsführung minimiert wird. In diese Überlegung ist die Tatsache eingeflossen, dass eine Anbindung des neuen Baugebietes auf Höhe der bestehenden Einmündung Dieselstraße zwingend erforderlich ist.

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aus den Krankenhausverkehren werden beim Anbau der zusätzlichen Anbindung beachtet. Hierfür wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Baugebiet Westring-West ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Aktuell ist gem. den Ermittlungen davon auszugehen, dass kein Umbau am Westring erforderlich wird. Ggf. sollten aber langfristig im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Flächenreserven für einen Umbau des Knotenpunktes (Anbau von Linksabbiegerspuren). Dies ist ggf. insbesondere für die geplante ÖPNV-Führung über den Knotenpunkt zur Einhaltung der Taktzeiten der betreffenden Buslinie sinnvoll.

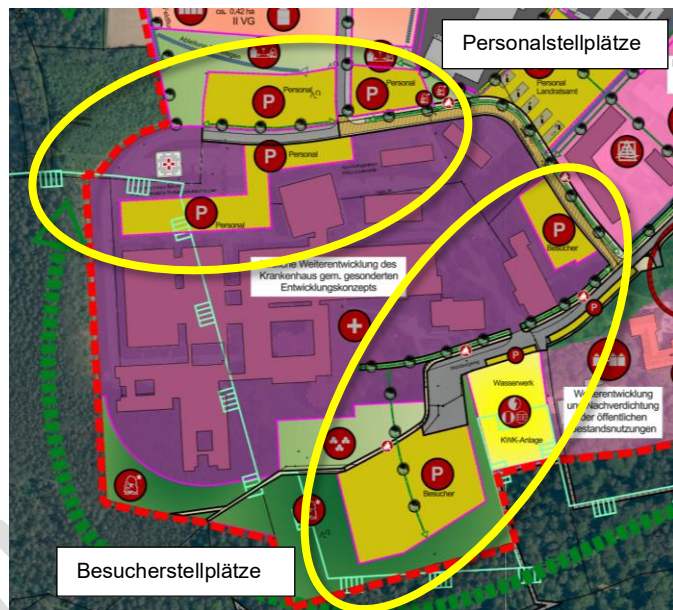
Die neue Erschließungsstraße durch das Baugebiet Westring-West wird insbesondere zu den Schichtwechselzeiten durch zusätzlichen Verkehr belastet. Durch diese Verkehrsbelastungen entstehen ggf. höhere Verkehrslärmbelastungen für die geplanten Wohnnutzungen im Quartier. U.U. können hieraus zusätzlichen baulichen Maßnahmen an den dort vorgesehenen Wohnbebauungen entstehen. Die Funktion der Straße wird vom Charakter einer erweiterten Wohnstraße zur Erschließung der geplanten Wohnnutzungen in eine Sammelstraße für über das eigentliche Wohnquartier hinausgehende Nutzungen verändert. Hierfür ist in der Regel ein größerer Straßenquerschnitt zu wählen, um die sichere Ver-

kehrsführung zu gewährleisten. Bei der Querschnittsauswahl sollte auf einen sicheren Begegnungsverkehr von LKW / Bus hingewirkt werden, im Minimum aber ein Begegnungsverkehr LKW/PKW gewährleistet werden.

Ruhender Verkehr des Krankenhauses

P Im Zuge der Neuordnung der Verkehrsführung für das Krankenhaus ist auch eine Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr sinnvoll. Neben dem eigentlichen Krankenhaus sind verschiedene Arztpraxen sowie weitere medizinische Einrichtungen im Bereich des Krankenhauses angeordnet.

Personal- und Besucherstellplätze sollen zukünftig getrennt angeordnet werden. Hiermit können Suchverkehre reduziert werden und eine Entzerrung der Verkehrsströme erreicht werden. Eine Umsetzung dieser Entzerrung ist essenziell, um den aktuell von den Parallelnutzungen sehr stark belasteten Weinbergweg zu entlasten und die Nutzbarkeit für die Verkehrsteilnehmer abseits des Autos zu erhöhen.



Durch die Aufteilung können zukünftig für Besucher des Krankenhauses und auch des Landratsamtes mehr öffentlich nutzbare Stellplätze angeboten werden, da die bisherige Mitnutzung durch Mitarbeitende des Krankenhauses nun entfällt. Die Besucherstellplätze auf der Südseite des Krankenhauses sind damit auch zukünftig weiterhin dem Haupteingang zu geordnet und leicht erreichbar. Gewohnte Wegebeziehungen für die Besucher bleiben erhalten. Eine Umgewöhnung der Mitarbeitenden bzgl. des Abstellstandortes ist als vertretbar anzusehen, da auch für diese das Parkplatzangebot durch die Entzerrung erhöht wird und damit auch eine entsprechende Akzeptanz und Verbesserung der Gesamtsituation entstehen. Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der neuen Stellplatzflächen auf eine flächensparende Ausgestaltung hingewirkt werden. Es sollte geprüft werden, ob bei der Errichtung der neuen Parkplatzanlagen nicht ein gestapeltes Parken ermöglicht wird.

Auch im Bereich der Besucherstellplätze sollten bei mittelfristigen Erweiterungen des Bedarfs gestapelte Parkformen eine weiteren Flächeninanspruchnahme in den Wald hin der Vorzug gegeben werden. Soweit ein gestapeltes Parken realisiert wird, sollten entsprechende Anlagen mit Gründächern ausgeführt werden, um hiermit einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu leisten.

Entwässerung des Kreiskrankenhauses sowie Umgang mit Starkregenereignissen

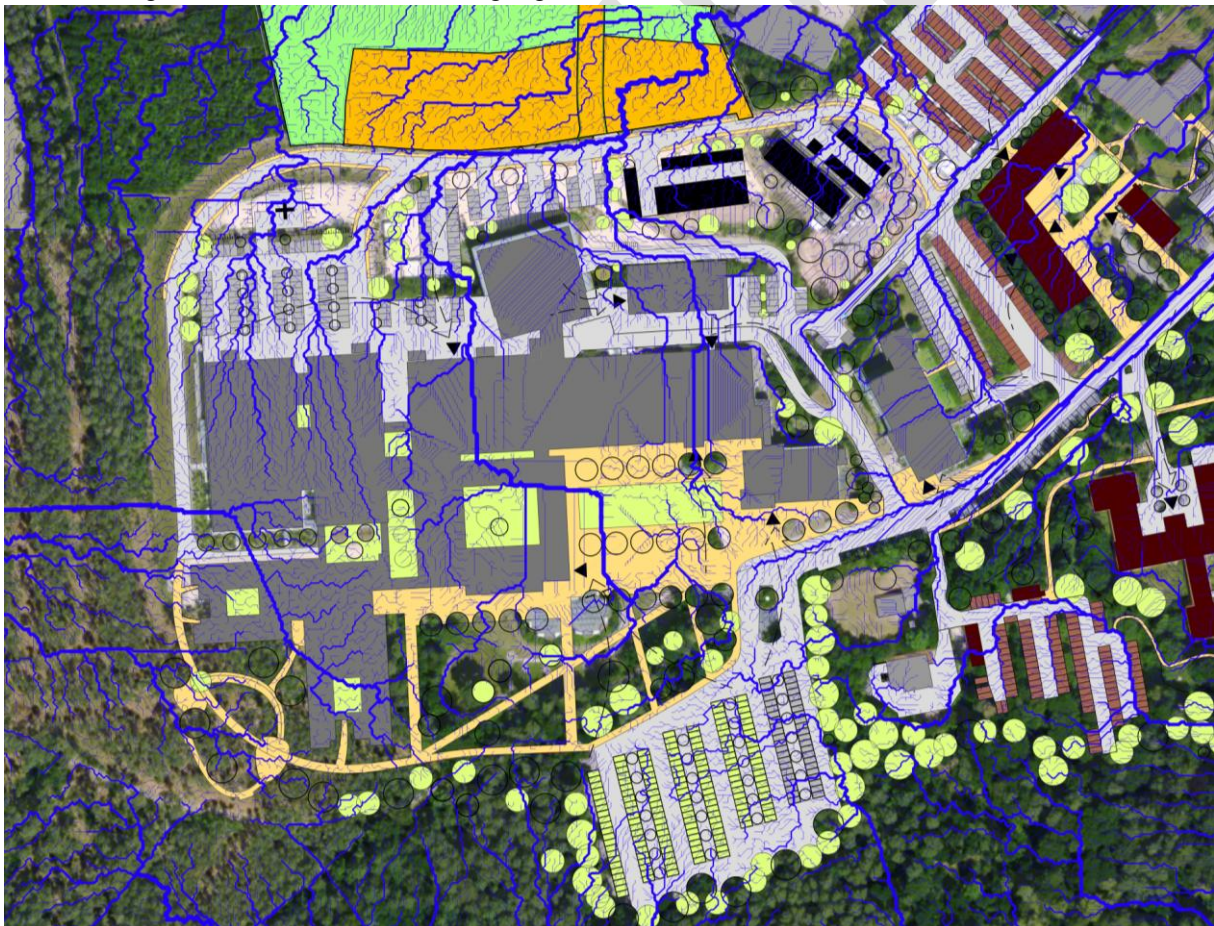
Hinsichtlich der Entwässerung muss davon ausgegangen werden, dass weder die bestehenden Entwässerungsanlagen im Untersuchungsbereich noch der bestehende Mischwasserkanal im Westring hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers aus den geplanten Erweiterungen und Versiegelungen des Krankenhausbereiches besitzt. Niederschlagswasser aus den Planungen sollte vorrangig örtlich versickert werden oder muss in Richtung der nächsten Vorflut abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Ableitung diese nur gedrosselt mit entsprechenden Rückhaltevolumen erfolgen kann.

Aufgrund der Gefällesituation ist ggf. für den Fall, dass keine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus den neu bebauten oder anderweitig neu versiegelten Flächen möglich ist, eine Ableitung nach Norden über das geplante kommunale Baugebiet Westring-West nötig. Die sich aus einem gedrosselten Abfluss ergebenden Abwassermengen sind dann in der Dimensionierung der

Ableitungsanlagen im dortigen Baugebiet zu berücksichtigen. Je nach Belastungsgrad der versiegelten Freifläche durch die Verkehrs- oder sonstigen Nutzungen kann ggf. eine Verpflichtung zur Vorreinigung des Niederschlagswassers bestehen. Versickerungsanlagen und / oder Ableitungsmaßnahmen können aufgrund der Dimension der versiegelten Flächen zumeist wasserrechtliche Tatbestände darstellen, welche einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen ist empfehlenswert.

Gesondert ist aufgrund der Veränderungen der klimatischen Verhältnisse bei den Umbauten und Erweiterungen auch der Umgang mit Starkregenereignisse zu beachten. Gem. den geltenden Normen ist grundsätzlich zunächst darauf hinzuwirken, dass Niederschlagswasser auf den überplanten Flächen selbst schadlos zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis). Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass Niederschlagswasser aus zumeist lokal mit großer Intensität auftretenden Starkregenereignissen Nutzer oder hochwertige Sachgüter und technische Einrichtungen gefährdet. Im Plangebiet sollten daher Freiflächen wie Parkflächen und oder Stellplatzflächen bewusst als Rückstauräume ausgebildet werden und gezielte Ableitungswege zu diesen Rückhalteräumen geschaffen werden.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers ohne Berücksichtigung der Gebäudestrukturen



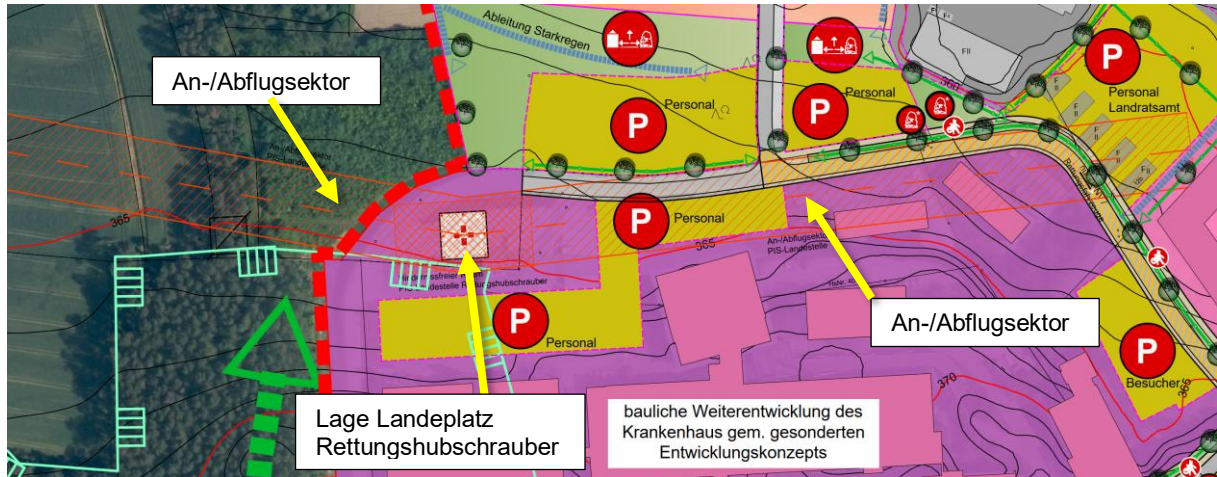
Übersichtsdarstellung Fließwege (blaue Linienelemente) o. M.

© Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn 2025 © Planungskonzept Landkreis Roth
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Auf die Gefahren aus Starkregenereignissen ist daher im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen weiter einzugehen und ein Konzept für die Rückhaltung vorzusehen. Aufgrund der Lage des Kreiskrankenhauses an einen Geländehochpunkt ist insbesondere darauf zu achten, dass aus Starkregenereignissen keine Gefährdungen der bestehenden oder geplanten Nutzungen nördlich und östlich des Plangebietes entstehen.

Landesplatz für Rettungshubschrauber

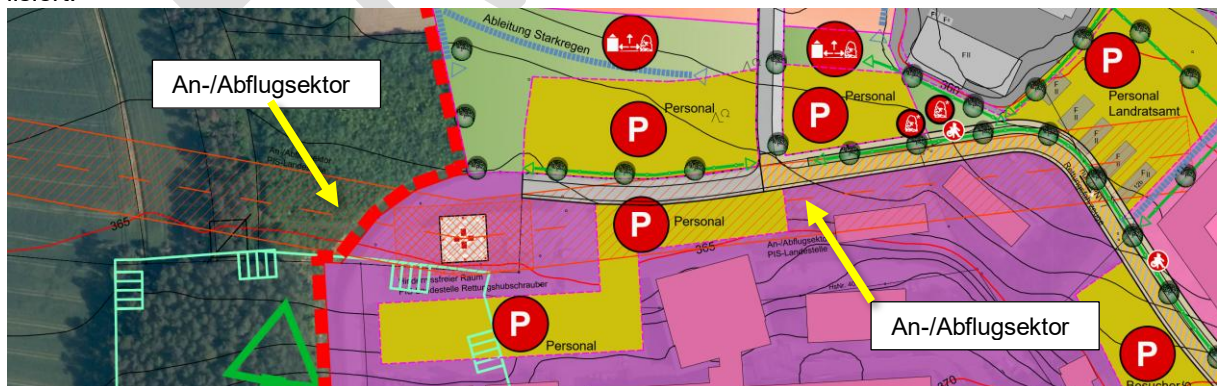
Die Kreisklinik beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung der Zielplanung die Errichtung einer neuen Landestelle für Rettungshubschrauber auf dem Gelände vorzusehen. Der Standort für die Landestelle wurde zwischenzeitlich in Zusammenarbeiten mit den Betreibern der Luftrettungsdienste auf dem Gelände des Kreiskrankenhauses verortet. Er befindet sich im Nordwesten der Flächen für die Entwicklung des Kreiskrankenhauses.



Übersichtsplan o. M. mit Darstellung der Lage des Landesplatzes für den Rettungshubschrauber
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Bei dem geplanten Landesplatz handelt es sich um eine sog. Landestelle im öffentlichen Interesse (PIS). Für Landstellen im öffentlichen Interesse hingegen werden die baulichen Anforderungen in Anlage 3 der Luftverkehrsordnung (LuftVO) definiert. Die Zuständigkeit für die Erteilung einer Genehmigung zur Nutzung von PIS liegt beim Luftfahrt-Bundesamt (siehe § 25 Absatz 4 Luftverkehrsgesetz). Jede PIS-Landestelle in der PIS Masterliste mit einem 5-stelligen Code versehen, um eine eindeutige Identifizierung zu gewährleisten.

Die Errichtung der geplanten Landestelle erfolgt unter Einbeziehung eines Fachbüros. Grundsätzlich ist eine um die dargestellte Landestelle ein Bereich von 28 x 56 m von Hindernissen freizuhalten. Dies beinhaltet auch Parkplätze in diesem Bereich. Entsprechend der erfolgten Verortung der Landestelle im Entwicklungsgebiet des Krankenhauses kann daher während der Nutzung der Landestelle durch den Rettungshubschrauber eine zeitweise Sperrung der dort geplanten internen Erschließungsstraßen nötig werden. Die An- und Abflugsektoren für den geplanten Landesplatz sind aufgrund der bestehenden Waldflächen im Umfeld sowie der Bestandsgebäude bereits deutlich eingeschränkt. In Abstimmung mit den Betreibern haben sich die im Plan dargestellten An- und Abflugsektoren als geeignet herauskristallisiert:



Übersichtsplan mit An- und Abflugsektoren © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Die An- und Abflugsektoren mit einer Breite von jeweils mindestens 15,28 m beidseitig der dargestellten Achse und einer Länge von 300 m sollten soweit möglich von weiteren Bebauungen möglichst freigehalten werden. Bestehende Gebäude in diesem Bereich sowie im angrenzenden Umfeld sind im Regelfall mit Befeuerungen (Lichtsignalen) auszurüsten, um einen Anflug in der Dämmerung und Nacht zu

ermöglichen. Bei Neuplanungen innerhalb der Anflugsektoren sind je nach Höhenentwicklung im Vorfeld weitere Abstimmungen hinsichtlich des An- und Abflugsektors nötig.

Auf den im Anflugsektor befindlichen Straßen und Stellplatzflächen ist während des An- und Abfluges von Hubschraubern mit Luftverwirbelungen (auch Downwasheffekten) zu rechnen. Entsprechende Hinweisschilder und Warnleuchten sind empfohlen. Tw. kann während des konkreten Anfluges auch eine Sperrung von Teilflächen nötig werden.

Waldflächen im Umfeld

Die Flächen der Kreisklinik sind fast vollständig von Waldflächen umgeben. Die Waldflächen im Süden und Westen sind zudem Teil eines Landschaftsschutzgebiets. Weitergehende Eingriffe in diese Waldflächen sollte möglichst unterbleiben, da hiermit ein wertvoller Waldbestand eingegriffen würde. Sind Rodungseingriffe unvermeidlich, sollten diese so gering wie möglich gehalten werden. Rodungseingriffe sind gem. den geltenden Maßgaben im Regelfall mindestens flächengleich durch Ersatzaufforstungen zu kompensieren.

Landratsamt



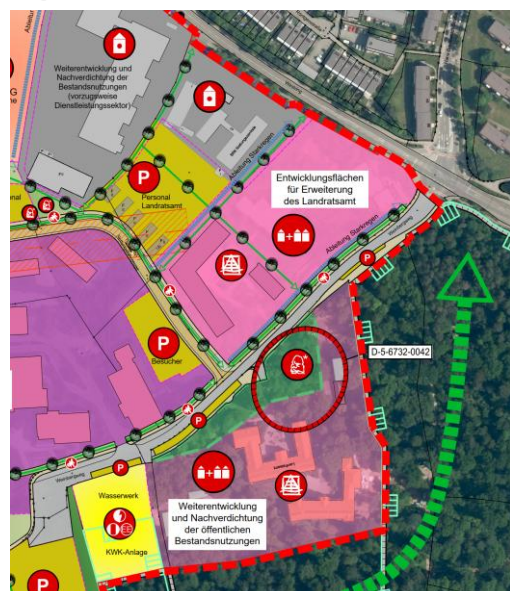
Im Bereich der bisher durch das Landratsamt genutzten Flächen im Umfeld des Weinbergweges sind kurzfristig keine städtebaulichen Entwicklungen seitens der Nutzer angedacht.

Mittelfristig ist grundsätzlich die Erweiterung des Landratsamtes Roth geplant, um hier die bisher ausgliederte Bereiche wie z.B. die Zulassungsstelle wieder in die Gebäude des Landratsamtes integrieren zu können.

Aus städtebaulicher Sicht wird dabei von Verfasserseite aus vorgeschlagen, eine Differenzierung in zwei Erweiterungseinheiten vorzunehmen. Die eine Einheit sollte vor allem Funktionen ohne großen Besucherverkehr beinhalten und sich aus städtebaulicher Sicht im Umfeld des bereits bestehenden Landratsamtes südlich des Weinbergweges entwickeln. Hierbei sollte bestmöglich auf die bestehenden Waldstrukturen Rücksicht genommen werden. In der zweiten Einheit sollen überwiegend besucherintensive Sachgebiete untergebracht werden.

Aufgrund der beschränkten Raumverhältnisse am Weinbergweg wäre es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, diese zweite Einheit direkt am Weinbergweg, idealerweise im Randbereich zum Westring zu situieren. In diesem Bereich sind aus städtebaulicher Sicht ausreichende Entwicklungspotentiale sowie unbebaute Flächen vorhanden. Mit einer Entwicklung der zweiten Einheit an diesem Standort könnte zudem zum einen der Weinbergweg von Verkehrsbewegungen entlastet werden und gleichzeitig auch die Erreichbarkeit für den Besucherverkehr verbessert werden.

Das Landratsamt Roth hat zwischenzeitlich auch für das Landratsamt selbst einen Entwicklungsplan für die Zukunft aufgestellt. Dieser hat grundsätzlich die vorstehenden Gedanken aufgegriffen und sieht die Errichtung neuer Verwaltungsgebäude, vorrangig für öffentlichkeitsintensive Nutzungen, auf den verfügbaren Entwicklungsflächen nördlich des Weinbergweges vor.



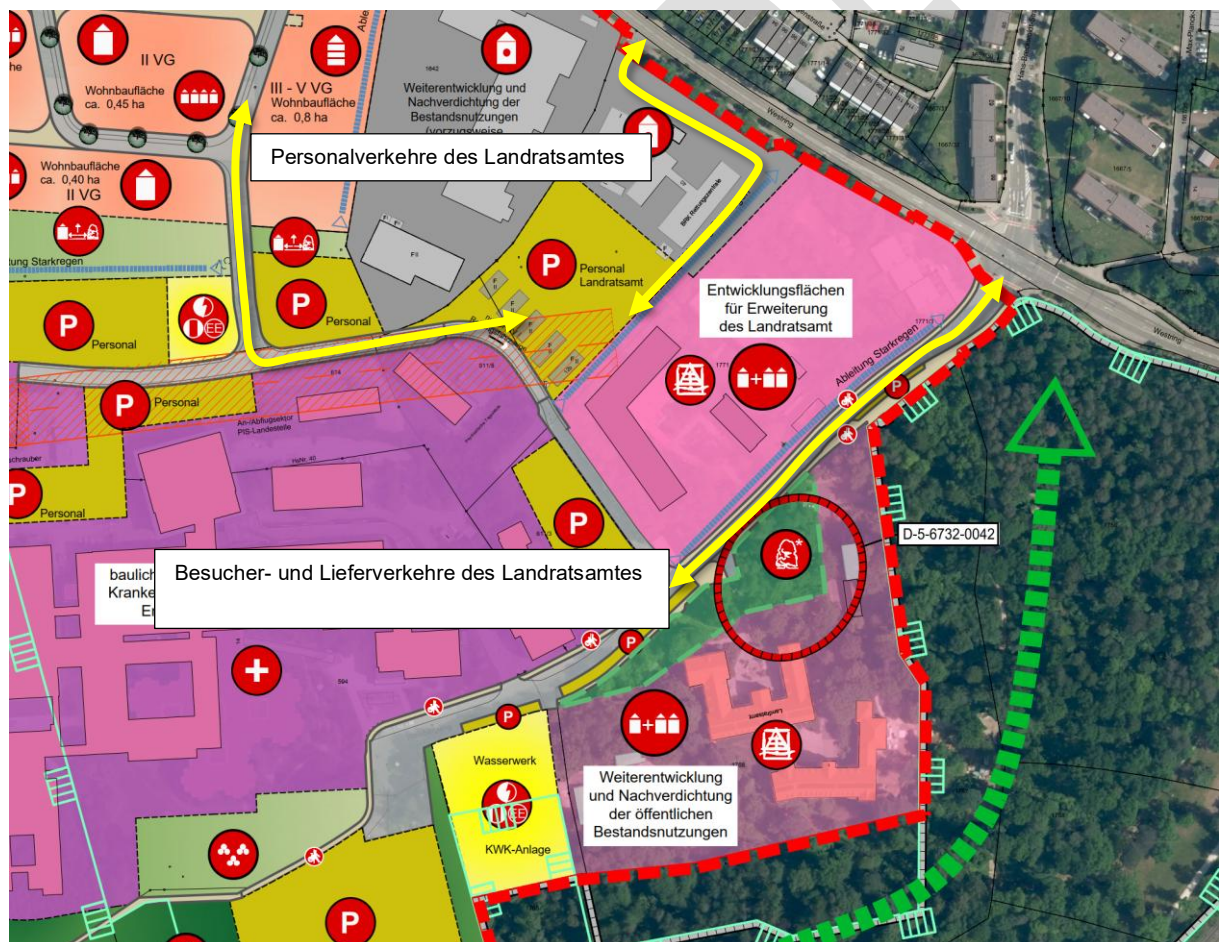
Die bisher dort bestehenden Gebäudestrukturen sollen dabei zu Gunsten eines neuen modernen Büro- und Dienstleistungsgebäudes zurückgebaut werden. Die städtebaulich im ursprünglichen Rahmenplan empfohlene Anordnung im Nahbereich zum Westring ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der dort noch bestehenden Bestandsnutzungen nicht möglich.

Langfristig bietet die nun vorgesehene Anordnung aber die Möglichkeit, sich bei entsprechendem Flächenbedarf nach Nordosten in Richtung Westring weiterzuentwickeln. Im Detail kann auch im Rahmen der Fortschreibung der Rahmenplanung hier von weitergehenden Detailmaßgaben abgesehen werden. Die Entwicklung erfolgt hier geordnet entsprechend der gesonderten Entwicklungsziele des Landkreises Roth.

Verkehrerschließung des Landratsamtes

Im Bestand erfolgt die Verkehrerschließung des Landratsamtes im Wesentlichen über den Weinbergweg. Für das Personal ist grundsätzlich nördlich der angedachten Erweiterungsfläche im Bestand bereits eine zusätzliche Parkplatzfläche hergestellt. Diese wird sowohl vom Weinbergweg aber auch von Nordosten über die bestehende Grundstückszufahrt für die BRK-Nutzungen vom Westring aus erschlossen.

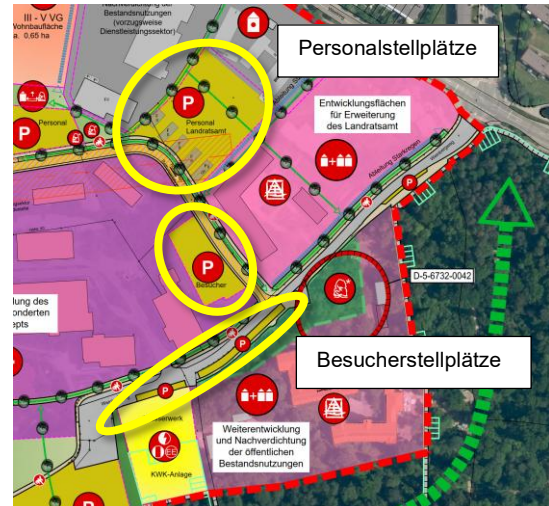
An diesem grundsätzlichen Erschließungskonzept für das Landratsamt soll weitestgehend festgehalten werden. Zur Reduzierung der Verkehrsbewegungen auf dem Weinbergweg sollte aber auch hier darauf hingewirkt werden, eine Strukturierung der Verkehrsströme zu erzeugen.



Insbesondere Personalverkehr zu den Personalparkplätzen sollten zukünftig möglichst entweder über die bestehende Zufahrt über das BRK-Gelände oder unter Nutzung der geplanten Andienung des Kreiskrankenhauses von Norden über das geplante Baugebiet Westring-West abgewickelt werden. Auch dies kann zu einer Reduzierung der Belastungen auf dem Weinbergweg beitragen und die Nutzbarkeit des Weinbergwegs für alternative Verkehrsmittel verbessern. Für Besucher ist der Weinbergweg auch zukünftig als Hauptzufahrtsweg für Angebote des Landratsamtes zu errichten. Bei der Weiterentwicklung des Weinbergwegs sollte auf die Anlage moderner Geh- und Radwege zur Akzeptanzsteigerung alternativer Verkehrsmittel hingewirkt werden und hierfür ein auskömmlicher Anteil des Gesamtverkehrsraumes mit eingeplant werden.

Ruhender Verkehr des Landratsamtes

P Die bestehenden Flächen für den ruhenden Verkehr sind insbesondere für die Besucherverkehre knapp bemessen. Gerade im Nahbereich zum bestehenden Landratsamt ist nur eine beschränkte Anzahl von Stellplätzen verfügbar. Vor Ort sind erhebliche Parksuchverkehre festzustellen. Insbesondere für Besucher des Landratsamtes sind daher zusätzliche Stellplatzflächen im Zuge der geplanten Erweiterung nördlich des Weinbergweges mit vorzusehen. Sinnvoll sind diese im Bereich der geplanten Querverbindung zwischen Baugebiet Westring-West und dem Weinbergweg (im unmittelbaren Nahbereich zum neuen Dienstleistungszentrum des Landkreises anzuordnen). Die bestehenden Längs- und Senkrechtparker entlang des Weinbergweg sollten möglichst erhalten werden.



Das Stellplatzangebot für Personal nördlich der Erweiterungsflächen erscheint grundsätzlich als ausreichend. Soweit hier ein weiterer Bedarf entsteht, sollte auf den dortigen Flächen eine flächensparende Erweiterung in Form der Anlage von Parkdecks nachgedacht werden. Die bestehende Topografie kann sich hier als hilfreich erweisen.

Entwässerung des Landratsamtes

Hinsichtlich der Entwässerung muss davon ausgegangen werden, dass weder die bestehenden Entwässerungsanlagen im Untersuchungsbereich noch der bestehende Mischwasserkanal im Westring hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme des zusätzlichen Niederschlagswassers aus den geplanten Erweiterungen und Versiegelungen des Landratsamtes besitzt. Niederschlagswasser aus den Planungen sollte vorrangig örtlich versickert werden oder muss in Richtung der nächsten Vorflut abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Ableitung diese nur gedrosselt mit entsprechenden Rückhaltevolumen erfolgen kann.

Aufgrund der Gefällesituation ist davon auszugehen, dass bei einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit (insbesondere im Erweiterungsbereich nördlich des Weinbergweges) keine Ableitung zu einer Vorflut möglich sein wird. Vielmehr wird eine lokale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung über die bestehende Mischwasserentwässerungsanlage der Stadt Roth nötig. Möglicher Drosselwasserabfluss und Jährlichkeit für die Bemessung der Rückhaltevolumen sind im Vorfeld mit der Stadt Roth abzustimmen.

Je nach Belastungsgrad der versiegelten Freifläche durch die Verkehrs- oder sonstigen Nutzungen kann ggf. eine Verpflichtung zur Vorreinigung des Niederschlagswassers bestehen. Versickerungsanlagen und / oder Ableitungsmaßnahmen können aufgrund der Dimension der versiegelten Flächen zu meist wasserrechtliche Tatbestände darstellen, welche einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen ist empfehlenswert.

Gesondert ist aufgrund der Veränderungen der klimatischen Verhältnisse bei den Umbauten und Erweiterungen auch der Umgang mit Starkregenereignisse zu beachten. Gem. den geltenden Normen ist grundsätzlich zunächst darauf hinzuwirken, dass Niederschlagswasser auf den überplanten Flächen selbst schadlos zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis). Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass Niederschlagswasser aus zumeist lokal mit großer Intensität auftretenden Starkregenereignissen Nutzer oder hochwertige Sachgüter und technische Einrichtungen gefährdet. Im Plangebiet sollten daher Freiflächen wie Parkflächen und oder Stellplatzflächen bewusst als Rückstauräume ausgebildet werden und gezielte Ableitungswege zu diesen Rückhalteräumen geschaffen werden.

Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers ohne Berücksichtigung der Gebäudestrukturen



Übersichtsdarstellung Fließwege (blaue Linienelemente) o. M. © Darstellung Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn 2025 © Planungskonzept Landkreis Roth © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

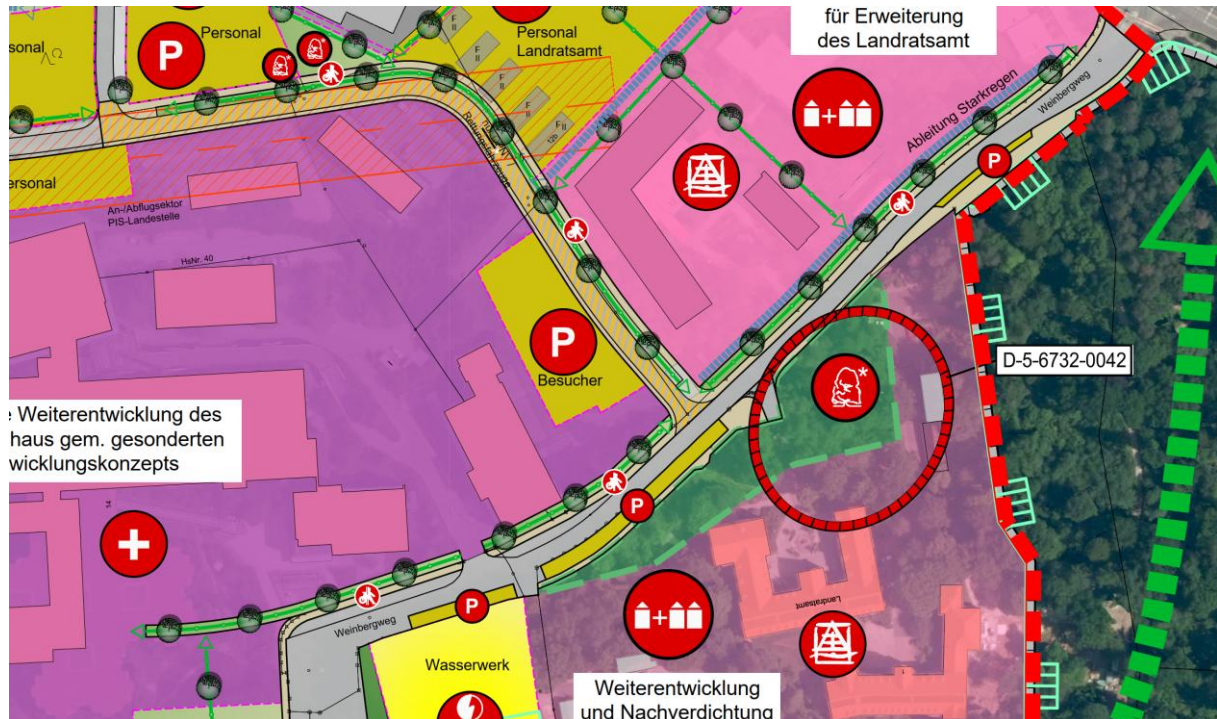
Es zeigt sich, dass aufgrund der Topografie im Bereich des Landratsamtes vor allem Abflüsse in östlicher Richtung zu erwarten sind. Auf die Gefahren aus Starkregenereignissen ist daher im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen weiter einzugehen und ein Konzept für die Rückhaltung vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass aus Starkregenereignissen keine Gefährdungen der bestehenden oder geplanten Nutzungen nördlich und östlich des Plangebietes entstehen. Im Nahbereich des Weinbergweges sowie des bestehenden Erschließungsweges nördlich der Erweiterungsfläche sind ggf. bewusste Ableitungswege zur Minimierung des Gefährdungspotenzials anzulegen.

Weinbergweg

Bei Umsetzung der geplanten Entlastungen des Weinbergweges von Verkehrsbewegungen sollte mittelfristig ein Überplanung der Verkehrsflächen des Weinbergweges angestrebt werden. Insbesondere für die Radfahrerführung fehlen aktuell geschützte Fahrlflächen. Der Radfahrer wird aktuell im Bestand im Mischverkehr auf der Straße geführt. Hier sollte im Zuge einer Umgestaltung Wert auf die Schaffung geeigneter geschützter Verkehrsflächen gelegt werden. Die im Straßenraum befindlichen Längs- und

Querparker sollten möglichst fortgeführt werden, aber ggf. so angepasst werden, dass eine geeignete Radfahrerführung in den Verkehrsraum eingebaut werden können.

Die Umgestaltung des Weinbergwegs sollte zum Anlass genommen werden, die angedachte „Bürgerallee“ durch eine begleitende Grünader in ihrer städtebaulichen Wirkung aufzuwerten und zum Bestandteil der Gesamtwirkung der angrenzenden öffentlichen Funktionen zu entwickeln.



Dem motorisierten Individualverkehr sind dabei die nötigen Verkehrsräume zur Verfügung zu stellen (Begegnungsverkehr LKW/LKW), den bisher aber an den „Rand“ gedrängten übrigen Verkehrsteilnehmern sollte bei einer Umgestaltung deutlich mehr Stellenwert zugemessen werden.

Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) wird hier im städtebaulichen Sinne ein Verhältnis von 30 : 40 : 30 (Verkehrsraum Fußgänger und Radfahrer / Motorisierter Individualverkehr / Fußgänger und Radfahrer) als angenehm empfunden.

ÖPNV-Anbindung Kreiskrankenhaus sowie Landratsamt

Die öffentlichen Nutzungen sind aktuell mittels der Buslinien 604.1, 682 an der Haltestelle „Landratsamt“ sowie 604.1, 605, 608 und 682 an der Haltestelle „Kreisklinik“ an den ÖPNV angebunden. Die Busse befahren den Weinbergweg im Bestand in beide Richtungen. Der zur Verfügung stehende Straßenverkehrsraum ist grundsätzlich als „eng“ für den Begegnungsverkehr zweier Busse zu erachten. Die Haltestelle am Landratsamt verfügt nicht über wettergeschützte Wartebereiche.

Im Rahmen der Gesamtplanungen für die Entwicklung des Bereiches westlich des Westrings scheint es daher sinnvoll, zumindest einen Teil der Linienführungen der aktuellen Busanbindungen an das Krankenhaus und das Landratsamt so zu verändern, dass diese auch das geplante kommunale Baugebiet Westring-West mit erschließen.

Es sollte daher eine neue Ringanbindung über das Baugebiet Westring-West, die geplante nördliche Personal- und Lieferzufahrt zum Kreiskrankenhaus hin zu Weinbergweg realisiert werden. Um Fehlverkehre zwischen Weinbergweg und neuen Baugebiet in nördlicher Richtung auszuschließen, sollte die Durchfahrt im Krankenhausbereich nur in südliche Richtung geöffnet werden.



Die bestehenden Bushaltestellen sollten im Bereich des Kreiskrankenhauses hinsichtlich taktischer Leitelemente sowie im Bereich der Haltestelle Landratsamt insgesamt bzgl. des barrierefreien Ausbaus und eines Wetterschutzes ergänzt werden.

Waldflächen im Umfeld des Landratsamtes sowie Durchgrünung des Areals

Die parallel des Weinbergweg vorhandenen Baum- und Waldstrukturen sollten im Planungsprozess bestmöglich aus Gründen der Durchgrünung des Stadtraumes erhalten und gestärkt werden. Dies dient auch dem Schutz des dort befindlichen Bodendenkmals, in welches möglichst keine Eingriffe erfolgen sollten. Auch die Belange des im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld befindlichen Baudenkmals könnten hiermit in angemessener Weise beachtet werden.

Die bestehenden vernetzenden Grünstrukturen zwischen den Baustrukturen sollten als grüne Adern fortgeschrieben werden und hiermit eine Verknüpfung der bestehenden und zukünftig neuen Freiflächen mit dem Wald im Süden aber auch dem geplanten neuen kommunalen Siedlungsquartier im Norden schaffen.



Erhalt der Grünstrukturen parallel des Weinbergweges (hellgrüner Pfeil)

© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Gemischte Nutzungen nördlich der Gemeinbedarfs- und Krankenhausnutzung



Nördlich der Gemeinbedarfsnutzungen befinden sich am Westring mit den Flächen des BRK sowie der Sparkasse bereits weitere Siedlungsnutzungen. Planerische Eingriffe in diesen Bereich sind im Wesentlichen nicht angezeigt.

Vielmehr sollen diese Nutzungen durch gezielte Nachverdichtungsmöglichkeiten aktiv begleitet und die Nutzungen erhalten und sogar gestärkt werden. Dies geht einher mit der Abfrage bei den betreffenden Nutzern, welche zum Teil bereits entsprechende mittelfristige Entwicklungsoptionen dargelegt haben.

Nachverdichtungen können hier insbesondere durch eine Überbauung von bestehenden Stellplatzanlagen erreicht werden.

Soweit neue Flächen für den ruhenden Verkehr benötigt werden, sollten diese vorrangig als kompakte gestapelte Anlage errichtet werden.

Waldumfeld sowie Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt ist der Teilbereich Süd durch die bestehenden Wald- und Grünstrukturen in Kombination mit den eingebetteten bestehenden Siedlungsnutzungen geprägt. Ziel der zukünftigen Entwicklung sollte es sein, diese Grundstrukturen bestmöglich zu erhalten und, wo möglich, zu stärken.



Mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Süden und im Südwesten wird somit ein guter Übergang zu den urbanen Flächen der Stadt Roth geschaffen. Hier setzt sich die Durchgrünung in südlich bis südöstliche Richtung entlang der Rednitz bis in den Stadtkern von Roth fort.

Eingriffe in die Waldbestände sollten auch aus diesem Grund vermieden werden.

5.2 Neue Siedlungsflächen - Teilbereich Nord

Grundlagen und Rahmenbedingungen:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Roth stellt für die landwirtschaftlichen und unbebauten Flächen nördlich des Krankenhauses im Wesentlichen eine Entwicklung von Wohnbauflächen dar. Am Nordostrand, im Kreuzungsbereich Westring und äußere Abenberger Straße ist eine Entwicklung von gemischten Nutzungen dargestellt. Straßenbegleitend zum Westring wird die Entwicklung einer Grünfläche mit Gehölzstrukturen zur Gestaltung des städtischen Straßenraumes dargestellt. Zu den westlich und südlich an diesen Teilbereich angrenzenden Waldflächen wird die Schaffung einer Pufferzone als Grünzone vorgesehen.



Rot flächig gekennzeichnet, Entwicklungsbereich für neue Siedlungsstrukturen
© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Im Zuge der aktuell forcierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden diese Darstellungen an die im Rahmenplan 2021 verabschiedeten Entwicklungsziele angepasst. Im Bereich parallel des Westrings sollen gemischt genutzte Strukturen entstehend, welche nach Westen in Wohnbaustrukturen übergehen. Die bestehende Feldgehölzstruktur im Zentrum der Entwicklungsfläche wird als Grünstruktur dargestellt und somit von einer Bebauung ausgenommen.

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen sind aktuell als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen. Bei einer Umsetzung der Planungsabsicht kommt es daher zu einer neuen Flächeninanspruchnahme mit der einhergehenden neuen Versiegelung für die Siedlungsnutzung.

Gem. den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie aus dem Jahr 2020 ist der hier nun vorliegende Untersuchungsbereich als ein vorrangig zu entwickelndes Flächenpotenzial anzusehen, da die Flächen im Flächennutzungsplan bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.

Die Maßgaben der Landes- und Regionalplanung sehen in den Zielen und Grundsätzen das Leitbild der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Der hierbei beschriebene Anspruch geht dabei zunächst über die in der Auslegungshilfe beschriebene Maßgabe hinaus. Die Stadt Roth hat eine Erfassung von Leerständen, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Brachflächen im innerstädtischen Zusammenhang von Roth durchgeführt. Wesentliche Entwicklungspotenziale haben sich nicht abgezeichnet. Kritisch stellt sich hierbei die Tatsache dar, dass diese Flächen nahezu ausschließlich in privatem Eigentum sind. Eine erkennbare deutliche Entwicklungsbereitschaft konnte nicht ermittelt werden. Die tatsächliche Aktivierung dieser Entwicklungspotenziale ist aufgrund der nur geringen funktionsfähigen Möglichkeiten der Kommune äußerst schwierig.

Ein Verzicht auf kommunale neue Planungen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den gesellschaftlichen Druck auf entsprechende Eigentümer, ihre Flächen ggf. doch zu entwickeln, führt aber in der aktuellen Gesamtlage zu einer massiven Preisspirale für entsprechende Entwicklungsflächen. Eine sozial verträgliche Siedlungsentwicklung wird durch diese Situation sehr oft konterkariert.

Die Stadt Roth beobachtet darüber hinaus auch sehr intensiv die Entwicklung bestehender gewerblicher Strukturen im innerörtlichen Siedlungszusammenhang. Auch hier bestehen grundsätzlich langfristige Entwicklungspotenziale, welche vorrangig zu entwickeln sind. Hinreichend konkrete Entwicklungen sind aber aktuell nicht erkennbar. Soweit sich entsprechende Optionen darstellen, wird seitens der Stadt Roth auch für diese Bereiche vorab eine städtebauliche Voruntersuchung in Form der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes angestrebt. Zu prüfen war daher im Rahmen der vorliegenden Untersuchung, ob für das Stadtgebiet Roth grundsätzlich überhaupt ein Bedarf an der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen besteht. Hierzu wurde in zwei unterschiedlichen Berechnungsmethodiken der Wohnbauflächenbedarf für Roth geprüft.

Zunächst wurde die Berechnungsmethodik der Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt angewandt. Dieser beruht auf den Statistikzahlen des bay. Landesamtes für Statistik und die dort unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Roth. Die letztmalige Fortschreibung erfolgt im Jahr 2021. Grundlage für die Prognose waren die kommunalen Entwicklungen bis zum 31.12.2019. Basierend auf diesen Grundlagen wird aus landstatistischer Sicht für Roth von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen.

Unter Anwendung der Flächenmanagement Datenbank des Bay. Landesamt f. Statistik ist unter Berücksichtigung dieser Prognose bis zum Jahr 2042 demnach aus der gem. Bevölkerung in Roth und der zu erwartenden Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen von einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,7 ha auszugehen. Diese Annahme beruht im Wesentlichen auf der sehr konservativen Annahme, dass die Bevölkerung in Roth gem. dem Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik (aktuelle Fassung aus dem Juli 2019) bis zum Jahr 2039 keinen wesentlichen Bevölkerungszuwachs erwartet. Nach Ansicht der Statistiker stagnieren die Bevölkerungszahlen auf einem gleichbleibenden Niveau. Ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf wird hauptsächlich aus der sog. „Auflockerung“, d.h. der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße erwartet. Beachtenswert ist hierbei, dass dem statistisch so ermittelten Wohnbauflächenbedarf das Flächenpotential der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüberzustellen ist. Die Flächenangabe ist nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gleichzusetzen.

Vergleicht man hierzu die im Demographiespiegel für den Landkreis Roth im Mai 2025 fortgeschriebene erwartete Entwicklung der Bevölkerungszahlen, so wird für den Landkreis Roth eine erkennbare Zunahme der Bevölkerungszahlen erwartet (+3,1 %). Dies deckt sich wiederum auch mit Entwicklungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), welche ebenfalls eine Zunahme der Bevölkerungszahlen im Landkreis Roth erwarten.

Diese Tendenz entspricht auch den allgemeinen Trends der Bevölkerungsentwicklung im Großraum Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach.

Der Großraum besitzt mit seinen vielfältigen Angeboten an Arbeitsplätze eine hohe Attraktivität sowohl für die bestehende Bevölkerung als auch Zuzüge in den Großraum. Auch mittelfristig ist nicht mit einer deutlichen Umkehr dieser Wanderungsbewegungen in den Großraum Nürnberg gerechnet.

Planerisch ist auch in Roth entgegen der allgemein durch die Statistiker erwartenden Entwicklung der Wanderungsbewegungen mindestens in den nächsten Jahren mit einer Zunahme der Nachfrage nach Wohnbauflächen zu rechnen. Diese Nachfrage bildet sich hierbei zum einen aus dem allgemeinen Trend des Rückgangs der Haushaltsgrößen als auch durch die Attraktivität der Stadt Roth als Wohn- und Arbeitsort ab.

Für den potenziell zu erwartenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Roth wurde daher eine weitere Abschätzung in Anlehnung an die Berechnungsmethodiken des BBSR für den Wohnungsneubaubedarf in der Wohnungsmarktprognose vorgenommen.

Entwicklung Wohnbauflächenbedarf Stadt Roth /Landkreis Roth nach Wohnungsmarktprognose BBSR				
Einwohner	2019		2030	
Landkreis Roth	126749		129700	
Stadt Roth	25600		25500	
Entwicklung der Anzahl der Haushalte	2019	Anzahl Bewohner je Haushalt (Durchschnitt)	2030	Anzahl Bewohner je Haushalt (Durchschnitt)
Landkreis Roth	57900	2,19	60.448	2,15
Stadt Roth	11900	2,15	12424	2,05
Wohnungsneubaubedarf 2019 - 2030 (absolute Werte)				
Landkreis Roth				
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (EFZH)	3550	71%		
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (MFH)	1461	29%		
Stadt Roth				
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser (EFZH)	552	56%		
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (MFH)	434	44%		
Verhältnis EFH/MFH nach Statistik Kommunal 2019				
Flächenbedarf für Wohnungsneubau in Hektar 2019 - 2030				
Landkreis Roth				
EFZH (500 m ² Grund je WE) in Hektar (ha)	178			
MFH (1000 m ² Grund je Gebäude, 6 WE pro Haus) in Hektar	24			
Stadt Roth				
EFZH (450 m ² Grund je WE) in Hektar (ha)	24,8			
MFH (1000 m ² Grund je Gebäude, 8 WE pro Haus) in Hektar	5,4			
Gesamtbedarf Stadt Roth bis 2030 in Hektar	30,2			
Gesamtbedarf Stadt Roth pro Jahr in Hektar	3			
Ohne Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen und Aufstockungen				
Annahme lineare Entwicklung - tatsächlich erhöhte Nachfrage bis 2025, danach abnehmender Trend				

Auch hiernach zeigt sich für die Stadt Roth ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung von zusätzlichen Wohnungen im Stadtgebiet, um der zu erwartenden Nachfrage gerecht werden zu können. Den Berechnungen gegenüber zustellen sind hierbei die vorhandenen Baulücken und Innenentwicklungspotenziale.

Die Stadt Roth hat eine entsprechende Erfassung vorhandener Baulücken und unbebauter Innenentwicklungspotenziale durchgeführt. Im Ergebnis wurden 436 Baulücken mit entsprechendem Entwicklungspotenzial festgestellt, für welche die Stadt Roth eine entsprechende Abfrage der Eigentümer bzgl. der Entwicklungsbereitschaft der Flächen durchgeführt hat.

Die bisherigen Rückmeldungen lassen hierbei nicht erkennen, dass kurz oder mittelfristig eine erhebliche Anzahl dieser Baulücken für eine Entwicklung zur Verfügung stehen wird. Der Stadt Roth fehlen an vielen Stellen, abgesehen von einem Verzicht auf eigene Entwicklungen, die rechtlichen Optionen, die Eigentümer abseits von der stetigen Abfrage, Beratung und Förderung zu einer Entwicklung der Flächen zu bewegen.

Ein Verzicht auf eigene Planungen würde zwar keine neue Flächeninanspruchnahme bedeuten, eine sozialverträgliche Boden- und Wohnlandentwicklung würde durch die hiermit weiter befeuerte Nachfrage und Preisspirale nicht befördert.

Gem. der Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen sind in die Abwägungsüberlegungen auch die Strukturdaten der Stadt Roth mit einzubeziehen. Die Bevölkerungszahl von Roth wird lt. Statistik Kommunal des Landesamtes für Statistik zum 31.12.2018 mit 25.593 Einwohnern angegeben. Im Jahr 2009 wurde die Bevölkerung mit 24.499 Bewohnern ermittelt. In den vergangenen 10 Jahren ist somit eine Zunahme von ca. 4,5 % zu verzeichnen gewesen. Beachtenswert ist hierbei, dass in der Statistik für die Jahre 2010 – 2012 ein Rückgang der Bevölkerung auf 24.170 Bewohner verzeichnet. Seitdem ist die Bevölkerungszahl in Roth stetig gestiegen. Nimmt man das Jahr 2012 als Bezug, so bildet sich seitdem eine kontinuierliche Zunahme um 5,9 % ab. Dieser Trend hat sich in den vergangenen Jahren gem. den Daten des Melderegisters der Stadt Roth fortgesetzt. In den offiziellen Statistiken ist die Bevölkerung für Roth zum 31.12.2024 mit 25.389 Bewohnern angegeben.

Die in der statistischen Einschätzung des Demografiespiegels des Landesamtes für Statistik erwartete Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in den kommenden 10-15 Jahren auf einem Niveau von ca. 25.200 Einwohnern wird planerisch, wie bereits ausgeführt, daher nicht geteilt. Kritisch ist dort auch zu sehen, dass seit 2021 keine Fortschreibung der Prognosen auf Ebene der Kommunen mehr erfolgt ist.

Die Attraktivität der Stadt Roth im inneren Bereich des Verdichtungsraumes der Metropole Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach, die gute Infrastrukturanbindung im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum widersprechen diesem Trend.

Auch im Gewerbebereich verfügt Roth über ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen. Die gute Infrastrukturanbindung an die übergeordneten Verkehrswege, der gute Anschluss an die Bahn sowie der bestehende Wasserwegeanschluss fördert die Attraktivität von Roth als Gewerbestandort, was sich in einer nicht nachlassenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Roth zeigt.

Die Stadt Roth ist in der Gesamtschau als prosperierende Kommune zu erachten, deren städtebauliche angemessene Weiterentwicklung frühzeitig untersucht und vorbereitet werden muss. Aus planerischer Sicht ist es daher in der kurz- und mittelfristigen Gesamtlage weiterhin notwendig die Entwicklung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau zumindest planerisch vorzubereiten.

Diesem Anspruch dient die vorliegende Rahmenplanung. Aus dieser leitet sich noch keine unmittelbare Bebauung ab, sie soll aber den Rahmen einer städtebaulichen, sozialen und ökologisch angemessenen Nutzung der untersuchten Flächen setzen.

Städtebauliche Leitlinien für die Gebietsentwicklung:

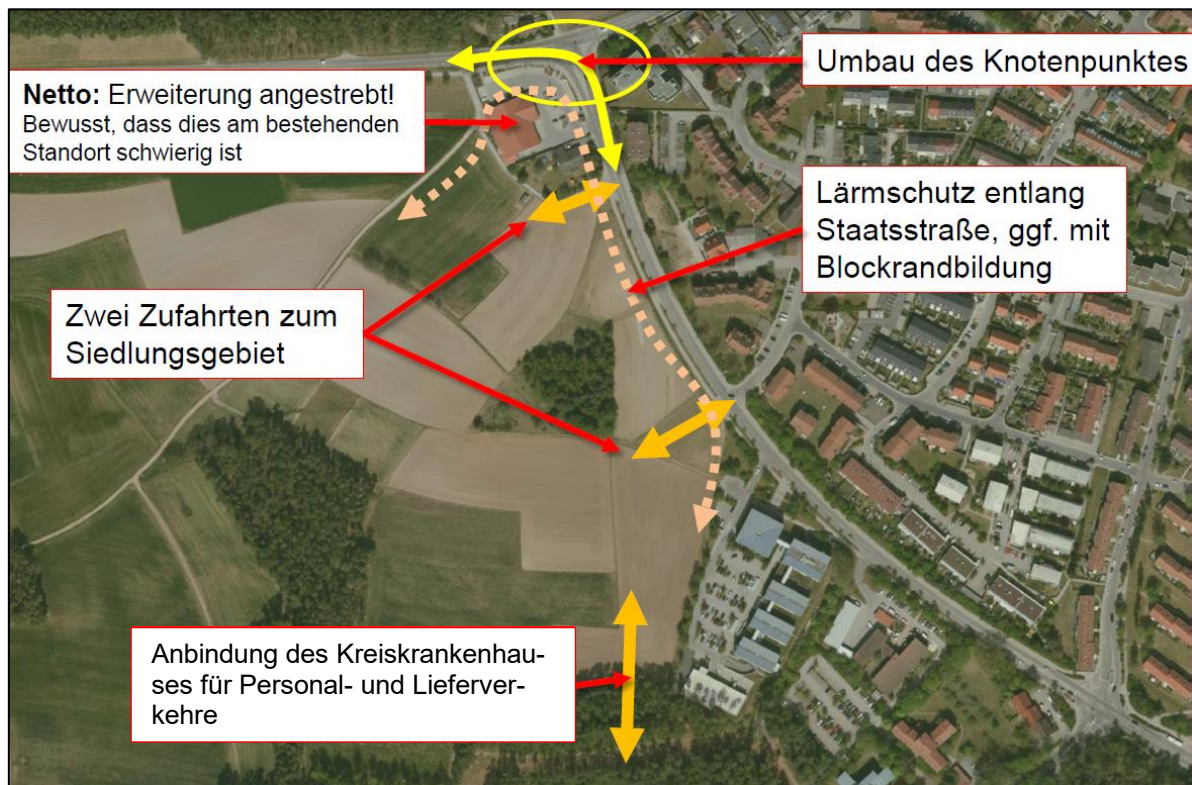
Für die Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des Untersuchungsgebietes waren planerisch städtebauliche Leitlinien zu entwickeln. Diese betreffen sowohl den Umfang der Flächeninanspruchnahme, die Art der Nutzung, die Baudichte und Baumasse, die Infrastrukturentwicklung aber auch insbesondere die ökologischen und landschaftlichen Belange eines neuen Siedlungsgebietes. In den nachfolgenden Darstellungen sind grundsätzliche Vorschläge für die Gebietsentwicklung dargestellt.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung sollte bei Gebietsentwicklung darauf geachtet werden, dass keine neuen unmittelbaren Ausfahrten auf den Westring erfolgen. Die Erschließung der neuen Siedlungsfunktionen sollte nur über die neuen Quartiersstraßen erfolgen. Anbindungen an den Westring sollten nur an klar definierten Stellen erfolgen.

Planerisch ist hierfür die bestehende Anbindung südlich des Westrings 4 sowie unmittelbar gegenüber der Dieselstraße als geeignet anzusehen.

Die Vorrangsituation der Verkehrsführung am Knotenpunkt Äußere Abenberger Straße / Westring sollte geändert werden und dem neuen Verlauf der Staatsstraße St 2220 folgen. Der Knotenpunkt sollte in diesem Zusammenhang so umgebaut werden, dass der Verkehrsfluss in Richtung der Staatsstraße bevorzugt wird.

Über das neue Siedlungsquartier soll zur Entlastung des Weinbergwegs eine Anbindung der Personal- und Betriebszufahrt für das Kreiskrankenhaus und das Landratsamt realisiert werden. Die hierbei entstehenden zusätzlichen Belastungen für das neue Quartier sind einer besonderen Würdigung bei den weiteren Planungsentscheidungen zu unterziehen.



Darstellung grundsätzliche Planungsgrundsätze für das neue Siedlungsquartier © Luftbilddarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Entlang des Westrings sowie der Äußeren Abenberger Straße ist mit erhöhten Immissionsbelastungen aus dem Fahrverkehr auf den Straßen zu rechnen. Im Planungsprozess für das Quartier sollten daher von Beginn die Immissionsschutzbelange in die konkreten Planungsabsichten einbezogen werden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Nutzungen im Siedlungsquartier zeigen sich in Teilbereich unterschiedliche Qualitäten und Präferenzen:

Die Bereiche entlang des Westrings sollten im nördlichen Teil vorrangig in einer Kombination von Arbeiten und Wohnen im Sinne von urbanen Gebieten entwickelt werden. Entlang der lärmtechnisch belasteten Bereiche sollte der Schwerpunkt auf die Arbeitsnutzungen (Büros, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbenutzungen) gelegt werden, während sich lärmabgewandt hieran Wohnnutzungen anschließen können.

Der nordöstliche Bereich des Quartiers bietet grundsätzlich die Möglichkeit, die Nahversorgungsfunktion am Westrand von Roth zu zentralisieren und zu stärken. Hier besteht die Möglichkeit eine angemessen große Entwicklungsfläche für die Nahversorgung in einem größeren Einzugsbereich zur Verfügung zu stellen. Hiermit kann auch die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungsfunktionen für die Bewohner des Quartiers der Kupferplatte verbessert werden.



© Luftbilddarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Die zentralen Bereiche entlang des Westrings stellen städtebaulich grundsätzlich eine gute Möglichkeit dar, einen neuen zentralen Versorgungsbereich für die umliegenden Quartiere zu bilden. Hiermit könnte die verbrauchernahe Versorgung der Kupferplatte, des in den vorliegenden Planungen angedachten neuen Siedlungsquartiers, des aktuell planungsrechtlich in Aufstellung befindlichen Quartier nördlich der Abenberger Straße sowie zu einem gewissen Grad auch zur Versorgung von Rothaurach realisiert werden.

Im Sinne der angemessenen und flächensparenden Nutzung der neuen Flächen zu empfehlen ist, eine Überbauung der erdgeschossigen Einkaufsfunktionen vorzusehen. Am sinnvollsten ist hier zunächst eine Überbauung mit Wohnnutzungen zu erachten. Es zeigt sich allerdings, dass dies zumeist mit erheblichen Herausforderungen in der Eigentumsstruktur verbunden ist. Zudem ist für den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Parkplätze für den Einkaufsmarkt oftmals ein erheblicher zusätzlicher Flächenbedarf verbunden. Da die Errichtung von Tiefgaragen zumeist mit erheblichen Mehrkosten einhergehen, erscheint es daher sinnvoll im Sinne des Flächensparens das notwendige Parken der Einkaufsnutzung auf dem Dach dieser anzusiedeln. Auch hiermit kann erheblich zu einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme beigetragen werden. Zu prüfen ist hierbei, ob sich hieraus zusätzliche Immissionskonflikte für das Umfeld aufgrund der Höhe ergeben.

Ausgehend von diesen Nutzungen nach Westen und Süden empfiehlt sich die Entwicklung von Wohnnutzungen in unterschiedlichen Ausformungen in Bauweise und Bauhöhe.

Städtebaulich und landschaftlich angeraten ist der Erhalt der kleinen zentralen Waldfläche im Untersuchungsgebiet. Diese kann mit ihrer Funktion positiv auf das Kleinklima wirken, Naherholungsraum bilden und im Sinne der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden. Die Waldfläche sollte durch einen Grünzug nach Westen mit der Feldflur verbunden werden und dieser nach Osten bis zum Westring fortgesetzt werden. Die bereits begonnene Entwicklung einer straßenbegleitenden Grundstruktur mit Bäumen entlang des Westringes sollte wo möglich gestärkt werden.

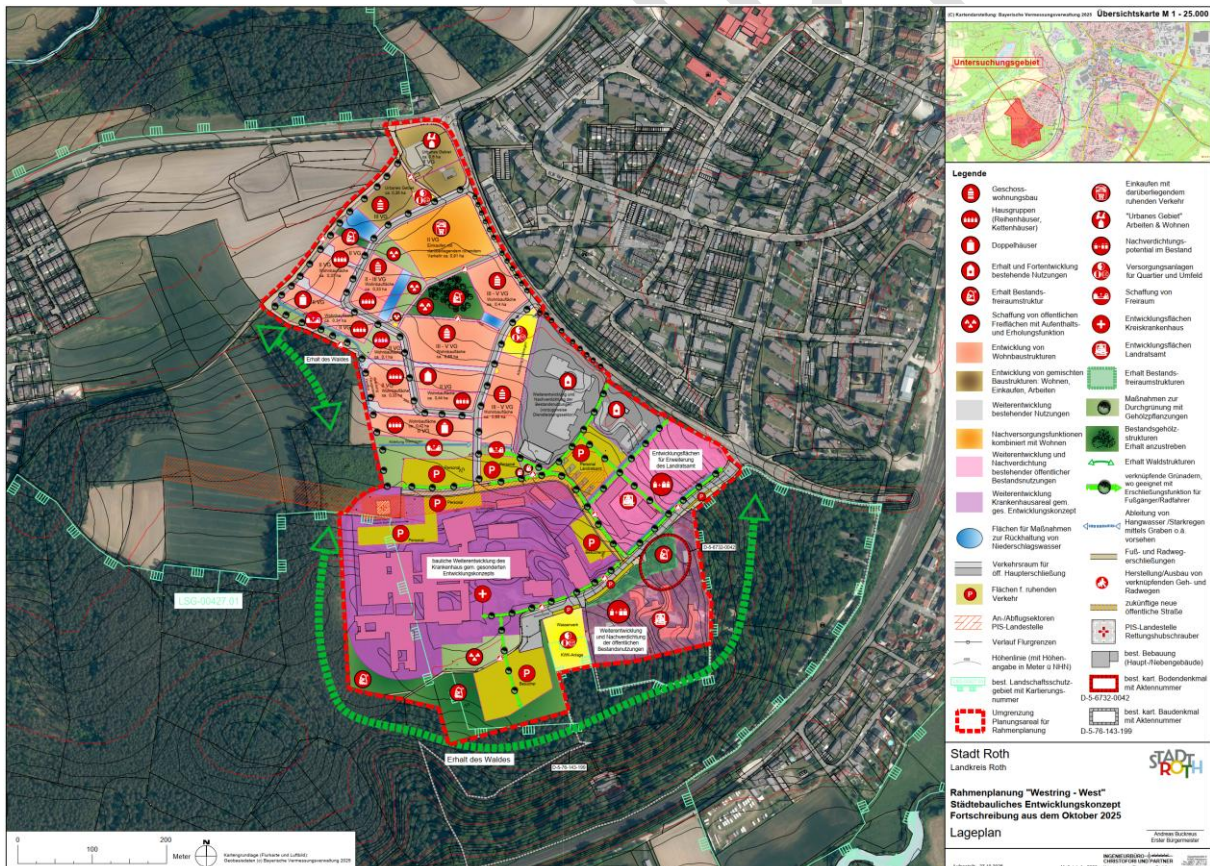
Gegenüber den Waldflächen westlich und südlich des Planungsgebietes sind Abstandsflächen als Trenngrün vorzusehen. Diese dienen zum einen dem Schutz der Siedlungsstrukturen vor Risiken aus Baumfall und zum anderen der Schaffung von Pufferzonen zur Vernetzung der Grünstrukturen, Freiraum für Wildtiere und der kontrollierten Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem Umfeld.

Zur Abrundung und klaren Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Nordwesten ist entlang des dort befindlichen Feldweges eine Randeingrünung des Planungsgebietes vorzusehen.

Die zuvor beschriebenen grundsätzlichen Leitlinien sollen die verträgliche Gesamtentwicklung der neuen Quartiersstrukturen im städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld sichern. Im nachfolgenden werden auf Basis dieser Leitlinien weitergehende Empfehlungen für die Quartiersentwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplanes getroffen.

6. Planerische Empfehlungen für die Quartiersentwicklung im nördlichen Bereich

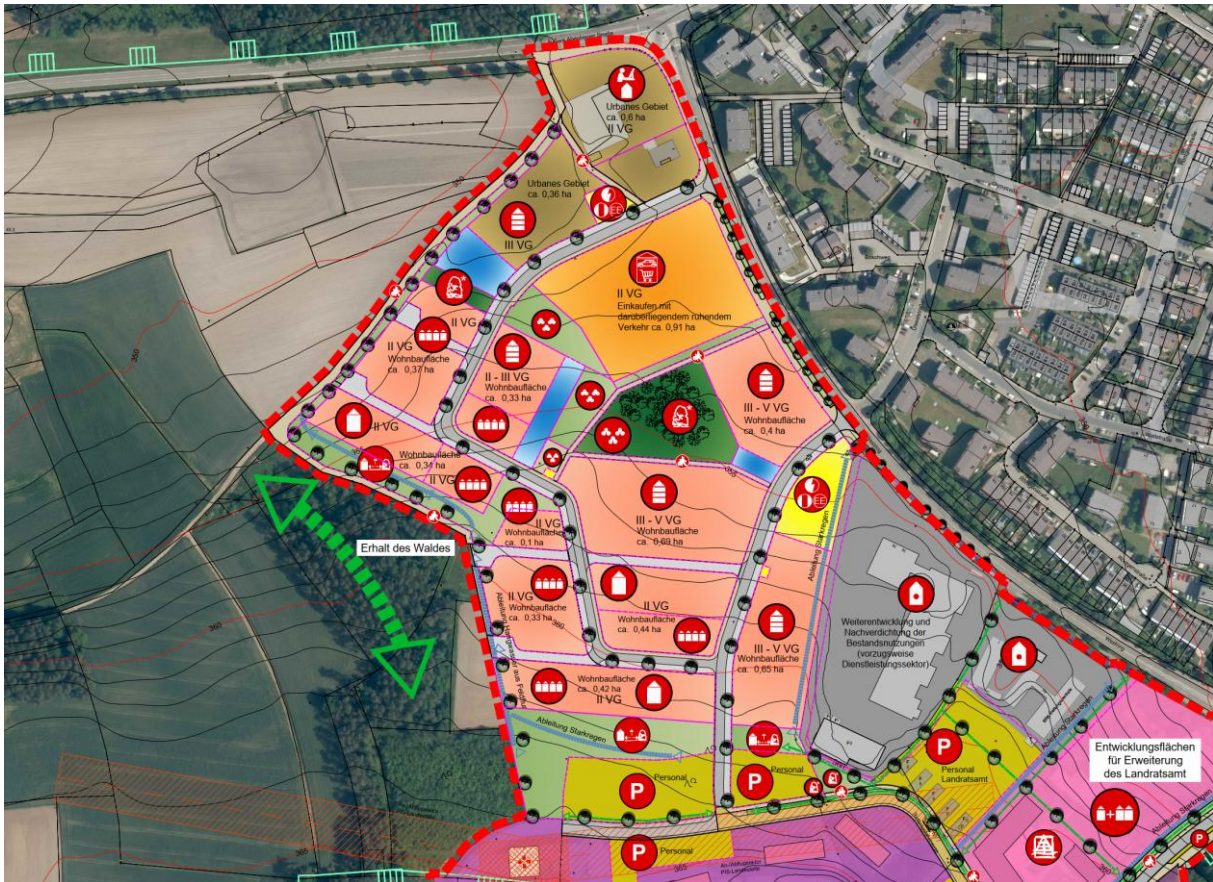
Auf Basis der Leitlinien wurde eine städtebauliche Konzeptskizze erstellt, welche das neue Quartier in seinen Entwicklungspotenzialen strukturiert und gestaltet. Diese ist als gesonderte Anlage beigefügt.



Gesamtlageplan zum städtebaulichen Entwicklungskonzept © Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

In nachstehender Darstellung sind die Entwicklungsabsichten für den nördlichen Teilbereich vergrößert abgebildet. Die Maßgaben sind auch in den Fortentwurf des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eingeflossen.

Die einzelnen Qualitäten der Teilbereiche wurden in der Konzeptdarstellung mit farbigen Darstellungen bzgl. der Gebietsart und Symboliken bzgl. der Art der angedachten Nutzung beschrieben.

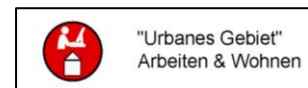


Ausschnitt neues Siedlungsquartier mit Strukturierung Gebietstypen, Bauweisen, Erschließung und Freiraumstrukturen

© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Nördlicher Bereich entlang des Westrings:

Wie bereits in den Leitlinien dargelegt, wird im nördlichen Bereich entlang des Westrings im Osten eine Entwicklung als gemischt genutzte Flächen im Umfeld von Arbeiten, Einkaufen aber auch Wohnen vorgeschlagen. Die neue Bebauung soll entlang des Westringes den bisher undefinierten öffentlichen Raum entlang des Westringes fassen und wo möglich als Blockrand definieren.



Der Westring soll sich im Idealfall als neuer öffentlicher Stadtraum entwickeln und einen neuen Quartierschwerpunkt der drei Quartiere Kupferplatte, neues Baugebiet nördlich der Abenberger Straße und dem hier untersuchten neuen Quartier westlich des Westrings bilden.

Als Gebietsstruktur bietet sich aus planerischer Sicht im Norden und Süden dieses Bereiches die Entwicklung als gemischt genutzte Flächen (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Hiermit könnte ein individuelles Mischungsverhältnis von gewerblichen und Wohnnutzungen realisiert werden. Entlang des Westringes sollte ein Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzungen im Umfeld von Büros und Dienstleistungsanbieter gesetzt werden, während sich lärmabgewandt nach Innen in das Gebiet die Wohnnutzungen als Schwerpunkt entwickeln können.

Hiermit kann planerisch auf den zu erwartenden Immissionskonflikt durch die Verkehrsbelastungen des Westringes reagiert werden. Der Immissionskonflikt ist im Weiteren gutachterlich zu untersuchen und die Ergebnisse für die Konkretisierung der Planung zu beachten. Planerisch wenig wünschenswert ist hierbei die Ausbildung von Lärmschutzwänden zum Westring, welche zwar den Immissionskonflikt technisch am einfachsten lösen würden, städtebaulich aber zur Entwicklung des Westringes als „Durchgangsraum“ im städtischen Kontext führen würde.

Dies ist städtebaulich nicht wünschenswert, da es einen trennenden Charakter im Stadtraum entwickeln würde. Der Westring ist zudem mit Straßenraum, straßenbegleitenden Baumbestand und getrennten Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer bereits in großen Teilen bereits als innerörtlicher Verkehrsraum ausgebildet. Diesem Charakter sollte bei der Ausformulierung der notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen insbesondere durch Mittel der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissorientierung, Laubengangausbildung, Nutzungsorientierungen, etc.) Rechnung getragen werden.

Die Ausbildung eines Blockrandes entlang des Westrings sowie entlang der Äußeren Abenberger Straße wird aus städtebaulichen Gründen zur Fassung und Bestimmung des Stadtraumes empfohlen. Beispielhaft sind nachfolgend Gestaltungsmöglichkeiten für entsprechende Gebäudestrukturen abgebildet:



Wohntypus Wohn- und Geschäftshaus

Symbolische Darstellungen – entnommen der Bildsuche www.google.de



"Urbanes Gebiet"
Arbeiten & Wohnen

In der Höhenentwicklung ist aus planerischer Sicht eine Dimension von bis fünf Vollgeschossen als städtebaulich verträglich zu erachten.

Im zentralen Bereich entlang des Westringes wäre eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Quartiersversorgung des größeren Umfeldes einschließlich der Kupferplatte städtebaulich zielführend.



Einkaufen mit
darüberliegendem
ruhenden Verkehr

Neben einer Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Discounters in diesen Bereich besteht hier städtebaulich aufgrund des Einzugsgebietes ggf. auch die Option einen bestehenden, nicht mehr geeignet erweiterungsfähigen Vollsortimenter aus dem Umfeld anzusiedeln. Dieser könnte ggf. zu einem geringen Grad um ein gewisses Fachmarktangebot im Nahversorgungsbereich ergänzt werden. Maßgeblich hierfür sind jedoch die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Roth. Mit der Entwicklung sollte keine Schaffung eines neuen Konkurrenzstandortes zu den bestehenden Versorgungsschwerpunkten in Roth einhergehen.

Der Umfang möglicher Einzelhandelsnutzungen sollte hier neben den benannten Verlagerungen bestehender Einzelhandelsnutzungen auf die unmittelbare Nahversorgung des neuen Quartiers und der bestehenden Wohnquartiere begrenzt werden.

Entsprechende Einzelhandelsnutzungen sind in der Regel mit erheblichem Flächenbedarf für Stellplätze verbunden.

Diese sollten nach Ansicht der Marktbetreiber im Regelfall gut einsehbar auf der Fläche vor den Märkten entlang der Hauptstraße angeordnet werden. Städtebaulich führt diese Vorgehensweise zu der oft wenig attraktiven Situation, dass im städtischen Kontext zwar Freiräume geschaffen werden, diese aber nicht adäquat bespielt werden. Städtebaulich wünschenswert wäre es in diesem Zusammenhang, die notwendigen Stellplätze zu stapeln und diese entweder über dem Markt oder ggf. auch unterirdisch anzuordnen – oder das Parken erdgeschossig in das Gebäude zu integrieren und die Handelsnutzung darüber anzuordnen. Beispielhaft ist an dieser Stelle der in Gartenstadt in Nürnberg entstandene Vollsortimenter benannt, welcher Parken und Einkaufen in vorbildlicher Weise verbunden hat.

Geprüft werden sollte, ob diese Stellplätze insbesondere in den Nachtzeiten zumindest teilweise im Sinne eines Quartiersparkhauses auch für die umliegenden Wohnnutzungen genutzt werden könnten.

Hiermit könnte zu einer effizienteren Flächennutzung beigetragen werden. Unter dem Begriff „Feierabend-Parken“ werden aktuell vermehrt Vermietungskonzepte entwickelt, welche die nachts für die Einkaufsnutzung nicht benötigten Stellplätze den Anliegern des Quartiers gegen Bezahlung zur Nutzung anbieten. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung des Parkdrucks für die bereits bestehenden Wohnquartiere östlich des Westrings geleistet werden.



© Stadt Düsseldorf

Die Baustrukturen sollten möglichst an den Westring heranrücken und hiermit den Straßenraum im öffentlichen Kontext bespielen. Zu beachten sind hierbei aktuell noch die Belange der bay. Straßen- und Wegegesetzes hinsichtlich der maßgeblichen Bauverbotszone der Staatsstraße ST 2220. Die äußere Abenberger Straße befinden sich im Bereich der sog. „freien Strecke“. Der Westring ist als „Verknüpfungsbereich“ bestimmt. Demnach sind zunächst die Bauverbotszonen an beiden Straßen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen mit 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Aus städtebaulicher Sicht sollte im Sinne der Schaffung des urbanen Charakters des Westringes geprüft werden, ob hier in Übereinstimmung mit den Möglichkeiten des § 23 Abs. 3 BayStrWG eine Reduzierung der Bauverbotszone auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgen kann. Da im Bereich des Westrings die Straßenbaulast zum 01.01.2025 in die Verantwortung der Stadt Roth übergegangen ist, ist hierüber im Rahmen der örtlichen Zuständigkeit durch die Stadt Roth in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Nürnberg zu befinden. Ggf. sollte hier auch eine Anpassung der sog. OD-E / OD-F Bereiche vorgenommen werden, um den städtebaulichen Tatsachen im Stadtgebiet von Roth angemessene Rechnung zu tragen.

Unmittelbare Anbindungen der Funktionen an den Westring sollten zur Gewährleistung einer guten Verkehrsführung auf dem Westring unterbleiben. Die Verkehrserschließung sollte ausschließlich über die untergeordnete Quartierserschließung erfolgen.

Städtebaulich wünschenswert und anzustreben ist eine Überbauung der Marktfunktionen mit darüberliegendem Parken. Hiermit kann eine angemessene Flächennutzung erfolgen und die langfristige Gesamtentwicklung der zentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Soweit formalrechtlich großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche > 800 m²) entsteht, müsste planungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebietes i. S. d. § 11 BauNVO mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen angestrebt werden.

Städtebaulich wünschenswert wäre auch hier eine Entwicklung mit drei bis vier Vollgeschossen in Anlehnung an die bestehenden Strukturen östlich des Westrings. Städtebaulich sollten die Bereiche entlang des Westrings die Abschnitte mit der größten Höhenentwicklung im neuen Quartier darstellen. Sie bilden hierdurch den städtebaulichen Rücken des neuen Quartiers und erzeugen zusammen mit den Bestandsgebäuden auf der Ostseite des Westringes den städtebaulich beabsichtigen urbanen Charakter des Westrings. In jedem Fall sollte darauf hingewirkt werden, dass keine eingeschossige Bauweise zugelassen wird. Im Minimum sollte eine zweigeschossige Bauweise verpflichtend vorgesehen werden, um die Projektentwickler dazu zu zwingen, sich mit Flächensparenden Bauweisen und dem kreativen Umgang mit den Flächen für den ruhenden Verkehr auseinanderzusetzen.

Bei den konkreten Festsetzungen zu den Bauhöhen ist auf die Belange des Flugplatzes Roth und dessen Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) Ziffer 1a LuftVG zu achten. Bei einer Begrenzung der Höhenentwicklung auf Höhen der umliegenden Bestandsbebauungen ist im Regelfall von einer hinreichenden Beachtung der Maßgaben der Bauschutzzone auszugehen.

Im Bereich der bestehenden Richtfunktrasse ergeben sich ggf. hinsichtlich der Höhenentwicklung zusätzliche Beschränkungen.

Seitens des Versorgers wird eine max. Höhen von 17,0 m über dem bestehenden Gelände als max. verträgliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Betrieb der Richtfunktrasse angegeben. Bauungen mit max. 5 Vollgeschossen für Wohnnutzungen sind daher im Regelfall umsetzbar. Eine Detailprüfung im Rahmen der weiteren Planungsschritte des Bebauungsplans wird angeraten.



Übersichtskarte mit Lage der best. Richtfunktrasse (blaue Linie)

Die südlich des neuen Quartiers befindliche Kreisklinik beabsichtigt eine neue Landestelle für Rettungshubschrauber auf ihren Flächen zu errichten. Bei der Höhenentwicklung der Gebäude können durch die geplante Landestelle ggf. bei höheren Gebäuden entlang des Westrings zusätzliche Maßnahmen an die Kennzeichnung der Gebäude erforderlich werden.

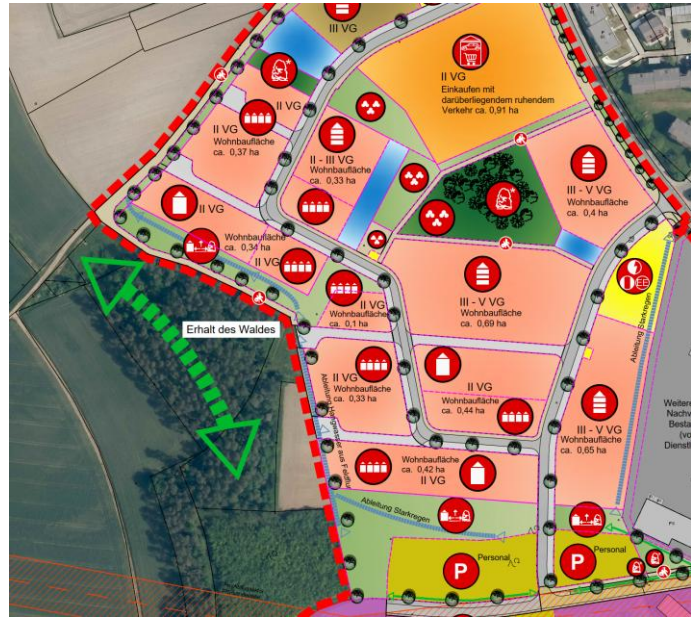
In der Gesamtstruktur der in diesem Bereich zu bevorzugenden Bautypologien ist städtebaulich eine Entwicklung von ca. 60 – 80 Wohneinheiten pro Hektar Flächeninanspruchnahme im Bereich des Mischgebietes denkbar.

Westlicher und südlicher Bereich des neuen Quartiers:

Der westliche und südliche Bereich des Quartiers ist aus städtebaulicher Sicht vorrangig als Entwicklungsbereich für Wohnbaunutzungen zu erachten.

Hiermit kann eine angemessene Abrundung der Siedlungsstrukturen von Roth am westlichen Ortsrand im Übergangsbereich zu Rothaurach realisiert werden. Zudem wird durch eine entsprechende bauliche Entwicklung eine gute Einbindung in das landschaftliche Umfeld ermöglicht werden.

Im Sinne einer angemessenen Nutzung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sind im Untersuchungsgebiet Entwicklungen von Einfamilienhausstrukturen als ungeeignete städtebauliche Entwicklungsstrukturen zu erachten.



Vorrangig sollten verdichtete Wohnformen in Kombination von Geschosswohnungsbauten, Hausgruppen in Form von Reihen- und/oder Kettenhäusern sowie als geringste Versiegelungsform als Doppelhäuser umgesetzt werden.

Der Innenbereich des Planungsgebiets sowie die östlichen Flächen sind hierbei vorrangig für die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten als geeignet zu erachten. Alternativ oder in Kombination mit Geschosswohnungsbauten ist im zentralen Bereich auch die Errichtung von Hausgruppen, vorrangig in Form von Reihenhausstrukturen in diesem Bereich denkbar. Die Verdichtung sollte sich hierbei von Westen nach Osten erhöhen. Eine Bebauung mit drei bis fünf Vollgeschossen ist in diesem Fall als städtebaulich verträglich und angemessen zu erachten.



Die nördlichen, südlichen und westlichen Randbereiche sollten bezgl. der Baudichte und Bauform im Übergang zur freien Landschaft gegenüber dem Innenbereich aufgelockert werden. Hier ist eine Entwicklung von Hausgruppen und Doppelhausstrukturen mit maximal zwei Vollgeschossen als angemessene städtebauliche Entwicklung zu erachten.

Die Baudichte kann hierbei im inneren Bereich mit einer dichteren Bebauung eine Wohneinheitenanzahl von ca. 30 – 60 Wohneinheiten pro Hektar und in den Randbereichen zur freien Landschaft mit einer aufgelockerten Bebauung eine Dichte von ca. 20 – 30 Wohneinheiten pro Hektar erreichen.

Die Gebietsstruktur im Sinne der Baunutzungsverordnung sollte sich im Spektrum des allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO bewegen.

Beispielhaft sind nachfolgend Gestaltungsmöglichkeiten für entsprechende Gebäudestrukturen abgebildet:

Wohnformen



Wohntypus Mehrfamilienhaus

Symbolische Darstellungen – entnommen der Bildsuche www.google.de



Geschoss-
wohnungs-
bau

Wohnformen



„Das Stadthaus“:
 Mehrstöckiges Reihenhäuser mit zumeist mehreren Wohnparteien.
 Es steht oft "Wand an Wand" und hat zwei passive sowie zwei aktive Seiten.
 Die aktiven Seiten stehen sichtbar zur Straße und zum Garten, die passiven Seiten bilden die Brandwände zu den Nachbarn.
 Der Garten wird als oft als Gemeinschaftsfläche betrachtet.
 Leben mit Nachbarn wird als Wohnqualität betrachtet
 Geeignet für alle Singles, Senioren, Paare und Familien



Hausgruppen
(Reihenhäuser,
Kettenhäuser)



Doppelhäuser

Wohntypus Hausgruppe (Reihen- und Kettenhaus)

Symbolische Darstellungen – entnommen der Bildsuche www.google.de

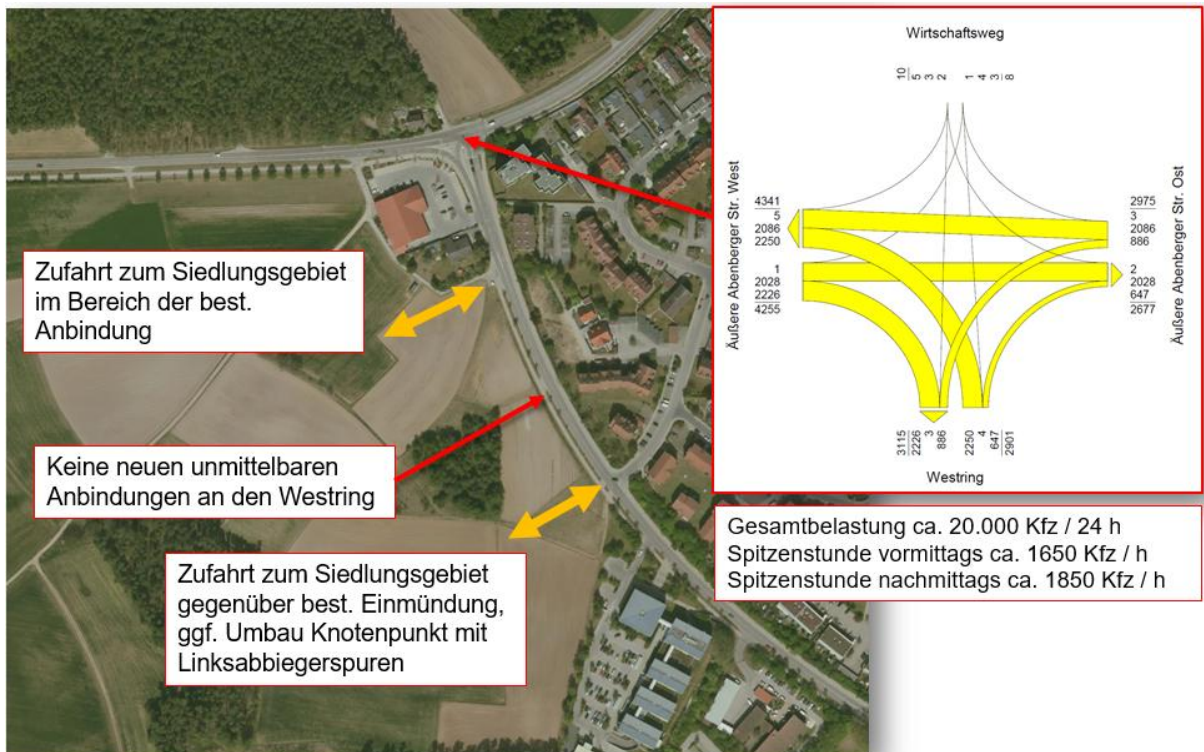
In der Gesamtbetrachtung der vorgeschlagenen Bautypologien und Baudichten könnten ein neues Quartier bei der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,05 – 2,2 WE ca. 235 - 500 Einwohner zukünftig beherbergen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung des neuen Quartiers

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des neuen Siedlungsquartiers kann über die Anbindung an den Westring am Ostrand des neuen Quartiers realisiert werden. Die Anbindung sollte hierbei auf zwei konzentrierte Knotenpunkte beschränkt werden, von denen aus das neue Quartier im inneren erschlossen wird. Unmittelbare Zufahrten auf den Westring sollten im Übrigen im Sinne der Verkehrssicherheit auf dem Westring sowie dem dort bereits befindlichen Geh- und Radweg ausgeschlossen werden. Auch die angedachten neuen Einkaufsfunktionen im Quartier sollten nur über die untergeordneten neuen Quartiersstraßen angebunden werden.



Die Anbindung des Quartiers an den Westring sollte im südlichen Bereich auf Höhe der von Osten einmündenden Dieselstraße erfolgen, um einen verkehrstechnisch guten Knotenpunkt zu schaffen. Hierzu ist ggf. ein Umbau des Westrings mit Anbau von Linksabbiegerspuren erforderlich. Ggf. wird eine Signalisierung des neuen Knotenpunktes, insbesondere zur sicheren Führung der Radfahrer und Fußgänger, erforderlich. Für die nördliche Anbindung des neuen Quartiers ist der bestmögliche Standort im Rahmen der weitergehenden Planungen zu definieren. Der Standort ist in ausreichendem Abstand zum Knotenpunkt Äußere Aabenberger Straße / Westring zu wählen. Da es sich beim Westring um eine Staatsstraße handelt, wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger angeraten. Bei der weiteren Planung sind die notwendigen Sichtweiten für Autofahrer und Radfahrer auf die Staatsstraße an den neuen Knotenpunkten zu beachten. Für Kfz ist von Sichtweiten von mind. 70 m in einen Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße sowie bei Radfahrern von mind. 30 m in einem Abstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße auszugehen.

Unmittelbare Anbindungen an die Äußere Aabenberger Straße und den nördlich des Untersuchungsgebietes befindlichen Feldweg, sollten für den motorisierten Individualverkehr, unterbleiben.

Im Zuge der vorliegenden Untersuchungen wurde am Knotenpunkt Äußere Aabenberger Straße / Westring eine Verkehrszählung durchgeführt. Die festgestellte Gesamtbelastung sowie Belastungen in den Spitzenstunden am Vormittag sowie Nachmittag sind in obiger Grafik abgebildet.

In jüngerer Vergangenheit erfolgte eine Neuklassifizierung der Straßenzüge. Die bisher als Staatsstraße klassifizierte Aßenberger Straße wurde zur Ortsstraße abgestuft. Der Westring wurde zur Staatsstraße aufgestuft. Durch die Neuklassifizierung der Verkehrswege erfolgte eine verkehrsplanerische Neuordnung der überörtlichen Verkehrsführung.

Der nach und von Roth in westlicher Richtung auf der Äußeren Aßenberger Straße laufende Verkehr soll nun bewusst über den Westring nach Südosten in Richtung Bundesstraße B2 abgeleitet werden. Hiermit soll der Stadtkern von Roth von Durchgangsverkehr entlastet werden.

Die durchgeführte Verkehrszählung zeigt nun, dass die bisherige Ausgestaltung des Knotenpunktes Äußere Aßenberger Straße / Westring dieser Neustrukturierung der Verkehrsführung nicht mehr gerecht wird. Die bauliche Ausformulierung ist in ihrer Gestaltung bzgl. der Verkehrslenkung nicht eindeutig genug.

Die festgestellten Verkehrszahlen zeigen hinsichtlich der Pendlerbewegungen im Sinne des übergeordneten Verkehrs immer noch eine weitestgehend gleich hohe Belastung auf der Aßenberger Straße und dem Westring. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollte daher im Zuge der Quartiersentwicklung auch eine Neugestaltung des Knotenpunktes Äußere Aßenberger Straße, Westring und Aßenberger Straße erfolgen.



Zielsetzung der Verkehrsführung sollte eine klare Verkehrslenkung in Richtung der Staatsstraße, d.h. zwischen Westring und äußere Aßenberger Straße sein. Die Anbindung der Aßenberger Straße sollte, der vorgenommenen Abstufung in der Bedeutung folgend, nachrangig und zu einem gewissen Grad „unattraktiv“ für den Durchgangsverkehr ausgebildet werden.

Planerisch ist hierfür weiterhin die Ausbildung eines „klassischen“ Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage der Entwicklung eines Kreisverkehrsplatzes vorzuziehen. Ein Kreisverkehrsplatz wäre an dieser Stelle mit zusätzlichem Flächenbedarf verbunden. Die Leistungsfähigkeit von Kreisverkehrsplätze ist in der Höhe begrenzt.

Die festgestellten Verkehrsbelastungen befinden sich bereits im oberen Spektrum der Belastungsfähigkeit. Kreisverkehrsplätze werden immer dann ausgebildet, wenn keine Bevorzugung einer Fahrtrichtung

gegeben ist und man eine Gleichbehandlung aller Fahrtrichtung benötigt. Gerade dies ist im vorliegenden Fall planerisch nicht empfehlenswert, weshalb die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes nicht weiterverfolgt werden sollte.

Besondere Berücksichtigung sollten bei einem Umbau die erhöhten Anforderungen und Verbesserungen in der Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer finden.

Fußgängern und Radfahrern sollte die Nutzbarkeit erleichtert werden und hiermit deren Attraktivität gesteigert werden. Die Durchlässigkeit des Knotenpunktes für diese Verkehrsteilnehmer sollte hierbei im Sinne der Gesamtentwicklung der westlichen Siedlungsbereiche von Roth weiter verbessert werden.

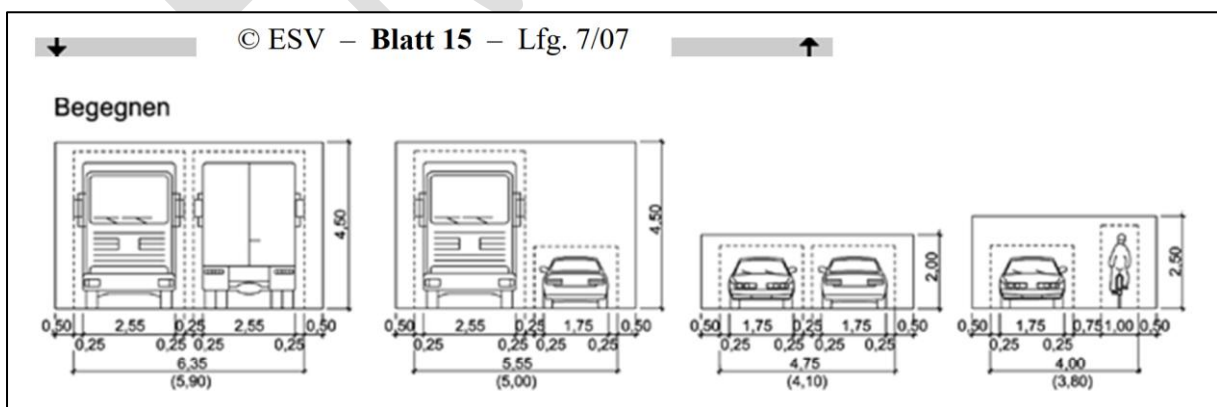
Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist bzgl. ihrer Wertigkeit in unterschiedliche Querschnitte und Qualitäten zu unterscheiden. Die im Lageplan des städtebaulichen Rahmenplanes dargestellten Erschließungsstraßen stellen eine mögliche Hauterschließung des neuen Siedlungsquartiers dar.

Sie unterteilen die vorgeschlagene Siedlungsstruktur in die unterschiedlichen Funktions- und Nutzungsbereiche. Unter Umständen könnte über diese Haupteerschließung nach Süden auch die Logistik und Personalanbindung des Krankenhauses realisiert werden, soweit anderweitige unmittelbare Anbindungen an den Westring aufgrund anderweitiger Gründe nicht realisierbar sind. Soweit dies notwendig ist, sind in den weiteren städtebaulichen Planungen die hieraus entstehenden zusätzlichen Immissionskonflikte zu beachten.

Der Straßenraum der Haupteerschließungsstraßen sollte hierbei, wo räumlich möglich, in einen getrennten Verkehrsraum für den motorisierten Individualverkehr sowie einen Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer differenziert werden. Beide Bereiche sollten im Idealfall durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen getrennt werden. Der Grünstreifen könnte hierbei auch eine Entwässerungsfunktion für den Straßenraum übernehmen. Die Straßenbreite der Haupteerschließungsstraße sollte eine Breite von 5,50 m nicht unterschreiten.

Wird für den südlichen Teilbereich eine Anbindung der Kreisklinik realisiert muss davon ausgegangen werden, dass diese Breite nicht ausreichend ist. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße sieht für den Begegnungsfall LKW/LKW der mit einer Mindestbreite von 6,50 im Regelfall als Empfehlung vor. Eine Mindestbreite von 6,0 m sollte nicht unterschritten werden, da bereits bei dieser Breite aufgrund der gekrümmten Straßenführung eingeschränkten Begegnungsräumen der Fahrzeuge entstehen. Dies ist in einer weitergehenden Erschließungsplanung zu prüfen.



Typische Mindestverkehrsräume bei Begegnungsverkehr nach RAS 06 © ESV (Erich Schmidt Verlag, Berlin)

Der Bereich für Fußgänger sollte bei ausschließlicher Nutzung durch Fußgänger eine Breite von 1,80 m nicht unterschreiten. Eine Breite von 2,0 m ist empfehlenswert. Soweit eine kombinierte Nutzung auch durch Radfahrer realisiert werden soll, darf eine Mindestbreite von 2,50 m nicht unterschritten werden.

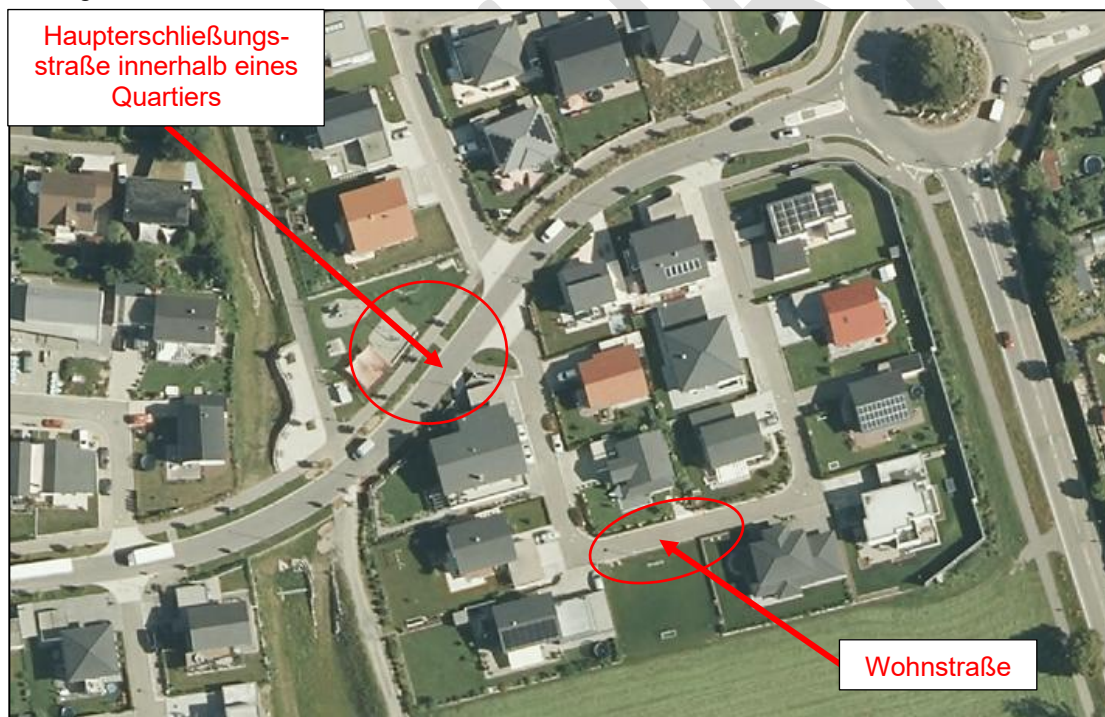
Die Geschwindigkeit in den Quartiersstraßen sollte auf max. 30 km/h beschränkt werden. Wird eine Anbindung der Kreisklinik umgesetzt, muss davon ausgegangen werden, dass dieser Teilabschnitt mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h umgesetzt werden muss.

Die weiteren inneren Erschließungsstraßen der einzelnen Wohnquartiere sollten als Wohnstraßen ausgebildet werden, in denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Auf eine Differenzierung der Verkehrsräume sollte möglichst in diesem Sinne verzichtet werden. Wo möglich sollten diese Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Die Gesamtbreite des Verkehrsraums für alle Verkehrsteilnehmer sollte trotz allem aber ein Maß von 6,50 m nicht unterschreiten. Dieser Querschnitt ist notwendig, um alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Raum unterbringen zu können und weiterhin zu einem gewissen Grad auch ein STVO konformes Abstellen von PKW im öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Die Lage und Längen der Wohnstraßen sind im Rahmen der weiteren Konkretisierung der einzelnen Quartiersbereiche zu entwickeln und in den Planungsprozessen zu berücksichtigen.

Beispielhaft ist in nachfolgendem Bildausschnitt eine entsprechende Differenzierung der Verkehrsräume dargestellt:



© Luftbilddarstellung maps.google.de

Ruhender Verkehr

Für die geplanten Nutzungen im neuen Siedlungsquartier sind ausreichende Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu entwickeln.

Diese Flächen dürfen jedoch nicht nur Abstellmöglichkeiten für Bewohner und Besucherautomobile beinhalten, sondern sollten auch ausreichend Flächenangebote zur Unterbringung von Fahrrädern (auch Lastenfahrrädern) beinhalten.

Die Stadt Roth verfügt über eine Stellplatzsatzung, welche die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) regelt. Diese ist in aktueller Fassung entsprechend anzuwenden. Diese regelt auch Mindestvorgaben für Fahrradstellplätze.

Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen an die Anforderungen der E-Mobilität hinsichtlich der Ladeinfrastruktur entsprechend angepasst ist. Der Gesetzgeber hat hierzu mit der Fachgesetzgebung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG bereits entsprechende Vorgaben aufgestellt.

Darüber hinaus bestehen mit der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für die Stadt Roth weitergehende Möglichkeiten bereits auf Ebene der Bauleitplanung ein Mindestmaß für die Berücksichtigung der Belange der Elektromobilität planerisch festzusetzen.

In der städtebaulichen Ausformulierung der notwendigen Stellplätze für den MIV sind aus planerischer Sicht Ausführungen in gestapelter Form (Parkdecks, Parkgaragen), unterirdische Anlagen (Tiefgaragen) und die Integration in die baulichen Anlagen selbst einer Ausführung als offene Stellplatzanlage in der Fläche vorzuziehen. Wo ein Parken in der Fläche unvermeidbar ist, sollten Oberflächen soweit möglich versickerungsfähig ausgeführt werden. Bei Überdachungen sollten diese verbindlich als Gründach ausgeführt werden.

Auf die Nachnutzung der im Rahmen der geplanten Einkaufsnutzung erforderlichen Stellplätze als Quartiersparkplatz/-parkhaus sollte bei der Entwicklung der Einkaufsnutzung hingewirkt werden. Hiermit kann auch ein Beitrag zur Verbesserung des Parkraumangebots aus dem Bauquartier Kupferplatte geleistet werden.

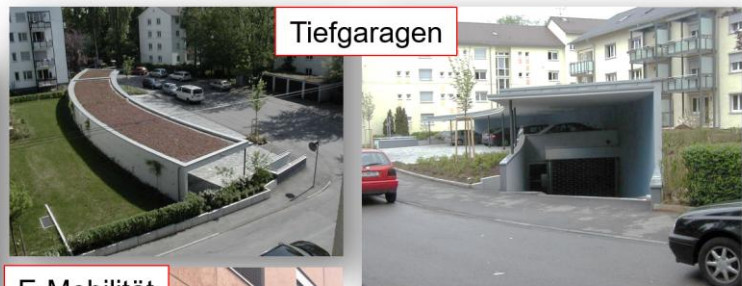
Bei einer Ausführung als zentrale Abstellanlage muss die Laufentfernung zu den einzelnen Wohnungen in die Planungsprozesse mit einbezogen werden, um die Nutzungsakzeptanz zu gewährleisten. Im Nahbereich zu den einzelnen Nutzungen sind eine ausreichende Anzahl an Besucher und Kurzzeitstellplätzen für Be- und Entladevorgänge vorzusehen.

Ruhender Verkehr

Parkgaragen



Tiefgaragen



E-Mobilität



Integriertes Parken



Fahrradparken



Symbolische Darstellungen – entnommen der Bildsuche www.google.de

Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist darauf zu achten, dass ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Pro Wohneinheit sollte von mind. 2 Fahrrädern ausgegangen werden. Fahrradabstellmöglichkeiten sollten im Minimum überdacht ausgeführt werden und im Nahbereich der Nutzungen selbst angeordnet sein.

Abschließbare Abstellmöglichkeiten oder eine Integration in die baulichen Anlagen sind aus Gründen der Nutzerakzeptanz zu bevorzugen. Auch hier sollte die Thematik der E-Mobilität und Lademöglichkeiten Berücksichtigung finden, da vermehrt auch bei Fahrrädern festverbaute Batterien Standard werden. Für die Dimensionierung der Fahrradabstellanlagen sollten auch Lastenfahrräder Berücksichtigung finden.

Fahrradabstellanlagen sollten hierbei im Sinne der guten Nutzbarkeit entsprechend den Vorgaben des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club) oder vergleichbaren Vorgaben realisiert werden. Eine gute Nutzbarkeit ist Voraussetzung für die Annahme durch die Bewohner des Quartiers und zum Verzicht auf Fahrten mit dem Auto.

Grundsätzlich sollten bei der Entwicklung neuer Flächen für den ruhenden Verkehr auch neue Mobilitätskonzepte in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Je nach Art der geplanten Wohnnutzungen und Art der Nutzer könnte u. U. eine gewisse Anzahl von erforderlichen Stellplätzen durch gemeinschaftliche Mobilitätsangebote wie Car-Sharing oder Jahresabonnements des ÖPNV-Angebotes ersetzt werden und hiermit der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr reduziert werden.

Besonderer Wohnformen wie z. B. Seniorenwohnen könnten in die Überlegungen des tatsächlichen Stellplatzbedarfes einbezogen werden. Ggf. sind hier Reduzierungen der allgemeinen Stellplatzschlüssel auf 1,0 oder ggf. auch weniger Stellplätze je Wohneinheit denkbar. Voraussetzung hierfür sollte dann die verbindliche Bereitstellung alternativer Mobilitätskonzepte sein.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Roth sieht entsprechende Maßgaben aktuell nicht vor. Sie sind daher individuell im Einzelfall, bezogen auf das konkrete Planungskonzept zu diskutieren und abzuwägen. Die Vorlage eines plausiblen und schlüssigen Konzeptes durch die Vorhabenträger sollte daher Voraussetzung sein. Ein Anspruch auf eine Minimierung des notwendigen Stellplatzbedarfs besteht nicht.

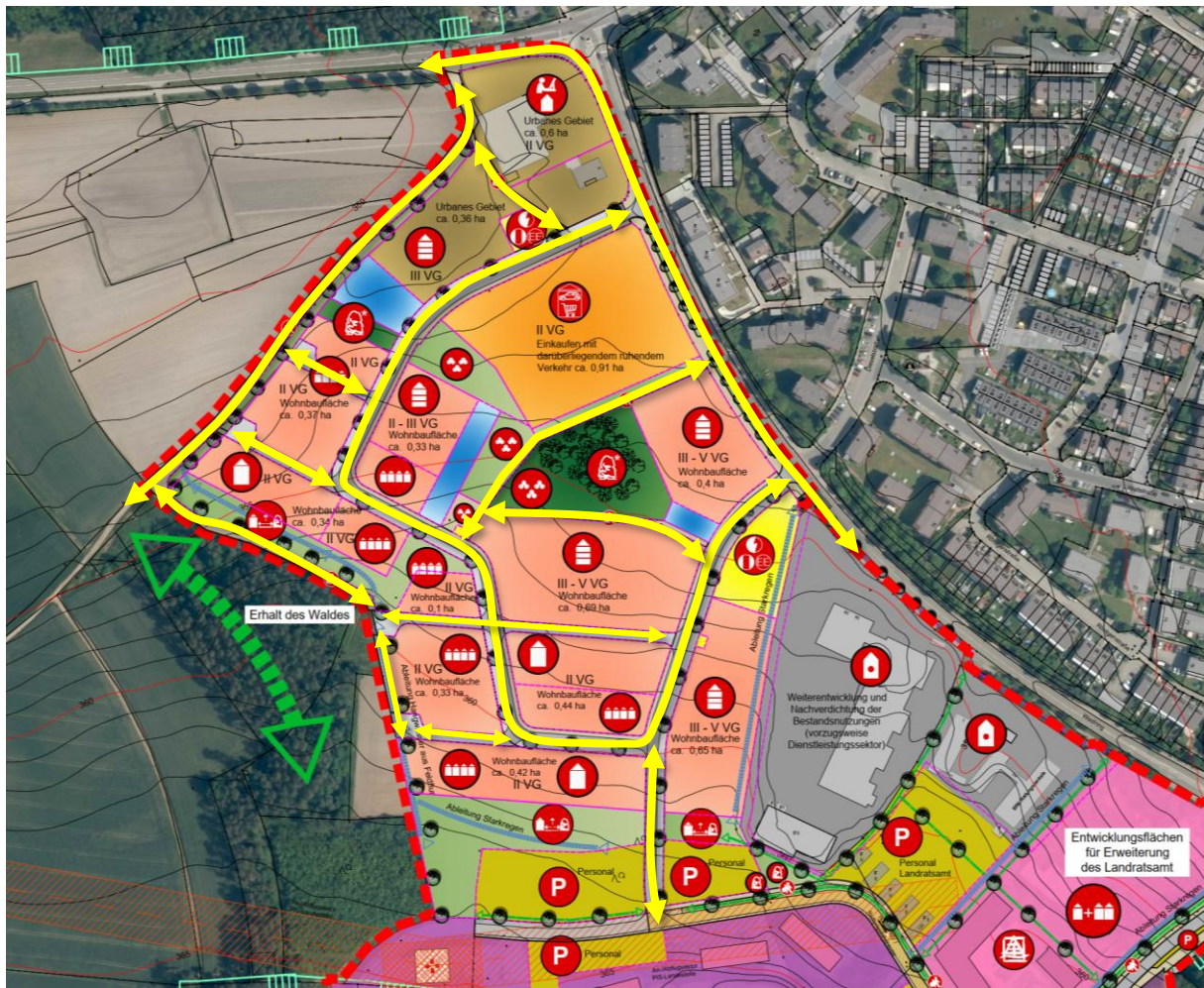
Auch im Rahmen der Bauleitplanung kann unter Beachtung der rechtlichen Maßgaben für einzelne Nutzungen eine vom allgemeinen Stellplatzschlüssel abweichende Regelung für den notwendigen Stellplatznachweis getroffen werden. Dies ist aber im konkreten Verfahren dann gesondert zu beraten und zu beschließen.

Geh- und Radwege Erschließung

Die fußläufige Erschließung und Durchlässigkeit sowie die Befahrbarkeit eines neuen Quartiers für Radfahrer muss in der zukünftigen Quartiersentwicklung eine höhere Priorität als in der Vergangenheit bekommen.

Für Fußgänger und Radfahrer sollten, im Sinne der Durchlässigkeit, neben den straßenbegleitenden Wegeflächen weitere Quartierswege geschaffen werden. Auch die Anbindung an die umgebenden überörtlichen Radwegeverbindungen und die Anbindung an die Erholungs- und Freiräume sollte frühzeitig in den Planungsprozess entsprechend einbezogen werden.

Fußwege sollten ein Maß von 1,80 m in der Breite nicht unterschreiten. Kombinierte Geh- und Radwege sollten eine Mindestbreite von 2,50 m nicht unterschreiten. Eigenständige Radwege sollten ebenfalls eine Mindestbreite von 2,50 m besitzen. Hierbei bestehen jedoch bereits gewisse Einschränkungen in den Begegnungsräumen der Verkehrsteilnehmer, insbesondere beim Begegnungsfall von Lastenfahrrädern. U.U. ist bei eigenständigen Radwegen mit überörtlicher Erschließungsfunktion eine Breite von 3,50 m in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Dies führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf und einer zusätzliche Flächenversiegelung.



Gelbe Pfeile Geh- und Radwegeverbindungen

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2025(CC BY4.0, Daten verändert)

Bei einer gemeinsamen Nutzung von Wegen durch Rad- und Fußgänger sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge ist in der heutigen Zeit in der Regel mindestens 3,50 m zzgl. seitlicher Bankette und Entwässerungsmulden auszugehen. Dies kann im vorliegenden Fall insbesondere bei einem Ausbau des bisherigen Feldweges am Nordwestrand des neuen Siedlungsquartiers von Relevanz sein. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit. Ggf. wird ein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den am Westring befindlichen ÖPNV-Haltestellen grundsätzlich hinreichend im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt Roth im Gefüge des ÖPNV-Angebotes gewährleistet. Die typischerweise als verträglich anzusehenden fußläufigen Entfernungen von 350 – 500 m vom Wohnort zur Haltestelle des ÖPNV werden im neuen Quartier grundsätzlich hinreichend beachtet.

Wie jedoch bereits im Abschnitt zum Kreiskrankenhaus und dem Landratsamt dargelegt, ist es im Sinne der Verkehrsführung im Bereich des Weinbergwegs sinnvoll, die ÖPNV-Führung der Buslinien neu zu strukturieren und diese über den Westring-West zum Krankenhaus zu führen. Hiermit kann ggf. auch im neuen Quartier eine weitere Haltestelle eingerichtet werden und somit die ÖPNV – Nutzung im Quartier weiter gestärkt werden.

7.2 Entwässerung

Neue Siedlungsstrukturen sollen den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser aus den Nutzungen ist dementsprechend über die Ortskanalisation der Kläranlage zuzuführen. Hierzu sind im Planungsgebiet entsprechende neue Schmutzwasserkanäle zu errichten. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Entwässerungsnetz der Stadt Roth bestehen im Bereich des Westrings. Dort verläuft ein Mischwasserkanal mit den Dimensionen DN 400 im nördlichen Bereich bis DN 800 im südlichen Bereich. Dieser Kanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand noch hinreichende Kapazitäten, um das zu erwartende zusätzliche Schmutzwasser aus den neuen Siedlungsstrukturen aufnehmen zu können.

Eine weitergehende Aufnahme von Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal im Westring ist ausgeschlossen. Dies ergibt sich zum einen aus den vorrangig zu beachtenden Maßgaben des WHG sowie aus der Beschränkung in den noch verfügbaren Kanalkapazitäten des Mischwasserkanals.

Der Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser aus dem Untersuchungsgebiet muss daher grundsätzlich unabhängig von der Schmutzwasserentwässerung geplant und umgesetzt werden.

Den Vorgaben des WHG folgend ist dabei zunächst vorrangig eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorzunehmen. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone einer technischen Versickerung mittels bspw. Rigolen vorzuziehen. Bei den allgemein bekannten Informationen zu den geologischen Verhältnissen ist nicht zu erwarten, dass eine vollständige ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein wird.

Diese Annahme ist aber einer weitergehenden Planung des Siedlungsquartiers mittels Bodengutachten und Sickerversuchen zu überprüfen. Soweit sich hierbei, auch in Teilbereichen oder unter Vornahme eines teilweisen Bodenaustausches, örtliche Versickerungsmöglichkeiten aufzeigen, sind diese Optionen entsprechend zu realisieren.

Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass für die zu erwartenden Mengen an Niederschlagswasser eine kontrollierte Ableitung zu einer geeigneten Vorflut zu realisieren ist. Im Umfeld des Planungsgebietes existieren mit Aurach im Norden (Gewässer II. Ordnung) und der Rednitz im Süden (Gewässer I. Ordnung) zwei geeignete Vorfluten im Umfeld des Planungsgebietes. Topographisch ist aber aufgrund der Gefällesituationen davon auszugehen, dass eine Ableitung in Richtung Aurach im Norden vorrangig realisierbar sein wird.

Eine Ableitung zur Aurach wird aller Voraussicht nach nur gedrosselt möglich sein. D.h. für die geplante Ableitung ist im Planungsgebiet eine entsprechende Drosselung des Niederschlagswasserabflusses mit daraus resultierender Rückhaltung vorzunehmen. Die Drosselung wird hier im Regelfall zur Vermeidung von Gefährdungen Dritter auf den natürlichen Abfluss der bisherigen unversiegelten Flächen erfolgen müssen.

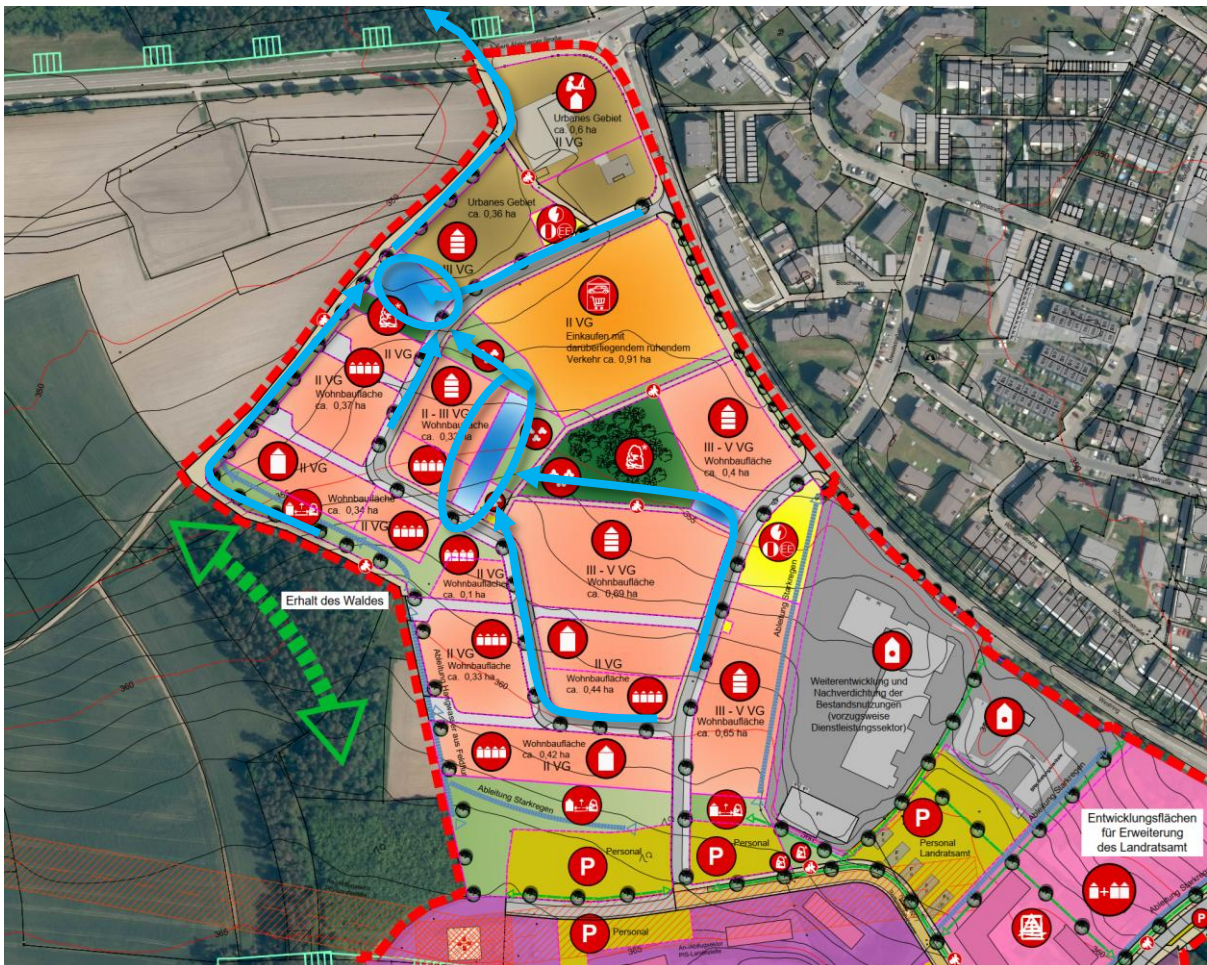


Vorschlag zur Ableitung des Niederschlagswassers nach Norden in Richtung Aurach © Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Als Bemessungsregenereignis ist aufgrund der topographischen Verhältnisse aus Siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht von einem mind. 10 jährlichen Regenereignis für die Bemessung der Rückhaltevolumen im Untersuchungsgebiet auszugehen.

Hieraus ergibt sich in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bodenversiegelung im Planungsgebiet das Erfordernis ca. 2.000 – 3.000 m³ Rückhaltevolumina im Planungsgebiet zu realisieren. Planerisch sind hierfür entsprechende Flächen im weiteren Planungsprozess mit bereitzustellen. Städtebaulich wünschenswert und sinnvoll ist es, das erforderliche Gesamtvolumen auf Teilflächen im Planungsgebiet aufzuteilen und die entstehenden Rückhaltevolumen in die Gestaltung des Quartiers einzubinden.

Im Rahmen dieser Planungsprozesse sollten bewusst oberirdische Ableitungswege entlang der geplanten Freiflächen zu den Rückhaltevolumen hin mit vorgesehen werden. Hierbei sollten auch Hangwasser aus den umgebenden Freiflächen mit berücksichtigt werden. Beispielhaft ist im Lageplankonzept eine Darstellung mit mehreren Rückhaltevolumen dargestellt.



Markierung mit Kreis: mögliche Rückhaltevolumen; blaue Pfeildarstellung: Ableitungswege
 © Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sollten jedoch vor einer Ableitung des Niederschlagswassers sämtliche mögliche Maßnahmen zur Nutzung und Vermeidung des Anfalles von Niederschlagswassers geprüft und umgesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere die bewusste Auseinandersetzung mit der zwingend erforderlichen Bodenversiegelung und die ggf. erforderliche Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die Ausführung von Gründächern sollte hierbei sowohl aus ökologischen und klimatischen Gründen, aber auch Gründen der Schaffung zu Retentionsräumen und Abflussverzögerungen als verpflichtende Maßnahmen bei der Ausführung von Flachdächern und flach geneigten Dächern verpflichtend im weiteren Prozess beachtet werden.

Hierbei sollten sowohl die baulichen Hauptnutzungen als auch Nebengebäude sowie technischen Gebäude wie Parkdecks, Parkgaragen und ähnlichem mit Gründach ausgeführt werden.



Darstellung aus Google Bildsuche, www.google.de



Beispielhafte Darstellung für Gründachausbildungen, entnommen aus Google Bildsuche, www.google.de

Ableitungswege für Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Quartiersbereiche sollten, wo möglich und geeignet, nicht zwingend unterirdisch ausgeführt werden. Wo städtebaulich sinnvoll, sollten oberirdische Ableitungswegen in die Gestaltungsprozesse der Freiräume mit aufgenommen werden. Niederschlagswasser kann so durch Grünzonen geführt werden und dort, zumindest teilweise, einer Nutzung zugeführt werden.



© Bilder: Nikolai Brenner, Baugebiet Hülchrather Straße, Neuss

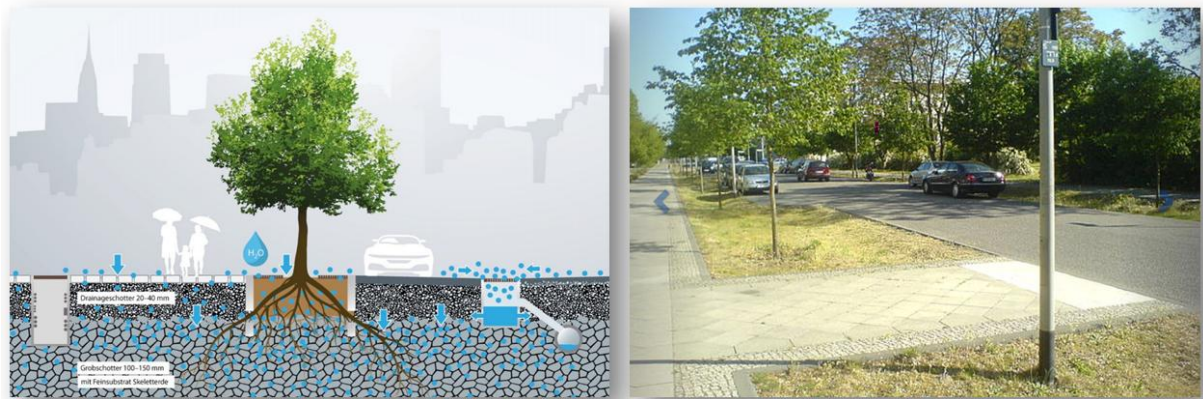


Ausgehend von dieser Empfehlung sollte im Weiteren in den Ableitungswegen des Niederschlagswassers die Zuleitung zu Baumpflanzungen realisiert werden.

Hiermit können Wassergänge für die Bäume reduziert werden und es erfolgt eine örtliche Nutzung des Niederschlagswassers. Die Wurzelräume der Bäume sollten in diesem Zusammenhang mit Puffervolumen ausgebildet werden, in denen anfallendes Niederschlagswasser für die Nutzung durch die Bäume zwischengespeichert werden kann.

Insgesamt sollte bei der Entwicklung des Umgangs mit Niederschlagswasser dem Konzept der „Schwammstadt“ gefolgt werden. Niederschlagswasser sollte wo immer möglich örtlich genutzt und gepuffert und somit vor Ort gehalten werden.

Hiermit kann nicht nur ein Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden, es kann darüber hinaus auch der Trinkwasserverbrauch reduziert und positiv auf das Kleinklima durch die kühlende Funktion örtlich genutzter Niederschlagswasser eingewirkt werden.



Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Die geplante Entwässerung ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass für eine Ableitung des Niederschlagswassers ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

7.3 Umgang mit Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten

Durch den sich abzeichnenden Klimawandel muss vermehrt mit Starkregenereignissen gerechnet werden. Im Planungsprozess für das neue Quartier muss sich daher aufgrund der topographischen Verhältnisse frühzeitig mit diesem Thema und dem Umgang mit sogenannten urbanen Sturzfluten auseinandergesetzt werden.

Einläufe von Straßenentwässerungen sollten an kritischen Punkten bewusst auf Starkregenereignisse ausgelegt und zusätzlich bewusste Ableitungswege für wild auf der Oberfläche abfließendes Niederschlagswasser geschaffen werden. Diese Ableitungswege können beispielsweise seitliche Begleitgräben im Straßenbereich oder Bereiche mit Baumpflanzungen darstellen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser sollte über diese Ableitungswege bewusst zu unkritischen Bereichen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes geführt werden. Im Untersuchungsgebiet bietet sich hier eine bewusste Ableitung in Richtung der zum Erhalt vorgesehenen Waldfläche im Zentrum des neuen Siedlungsquartiers an. Auch die Ausführung von Grünflächenstrukturen als Mulden mit Pufferfunktion sollte entsprechend in die weiteren Planungsüberlegungen eingebunden werden. Empfehlenswert ist im weiteren Planungsprozess eine Simulation möglicher urbaner Sturzfluten durchzuführen und die sich hierbei ergebenden Ableitungswegen in die Planungsüberlegungen zu integrieren.



Beispielhafte Darstellung für Rückhalteflächen für urbane Sturzfluten im städtischen Umfeld © Google Bildsuche 2020

Durch die Hanglage kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass durch Eingriffe in die Bodenschichten Hangwasser (Schichtenwasser) angeschnitten wird. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird angeraten diese gegen mögliches drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Im Bereich der geplanten Baustrukturen sollte im weiteren Planungsprozess ebenfalls eine Überprüfung und Abwägung möglicher Gefahren aus Starkregenereignissen vorgenommen werden. Auf potenzielle Gefahren kann im Planungsprozess durch eine entsprechende Ausbildung der Gefälle der Freiflächen reagiert werden.

Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

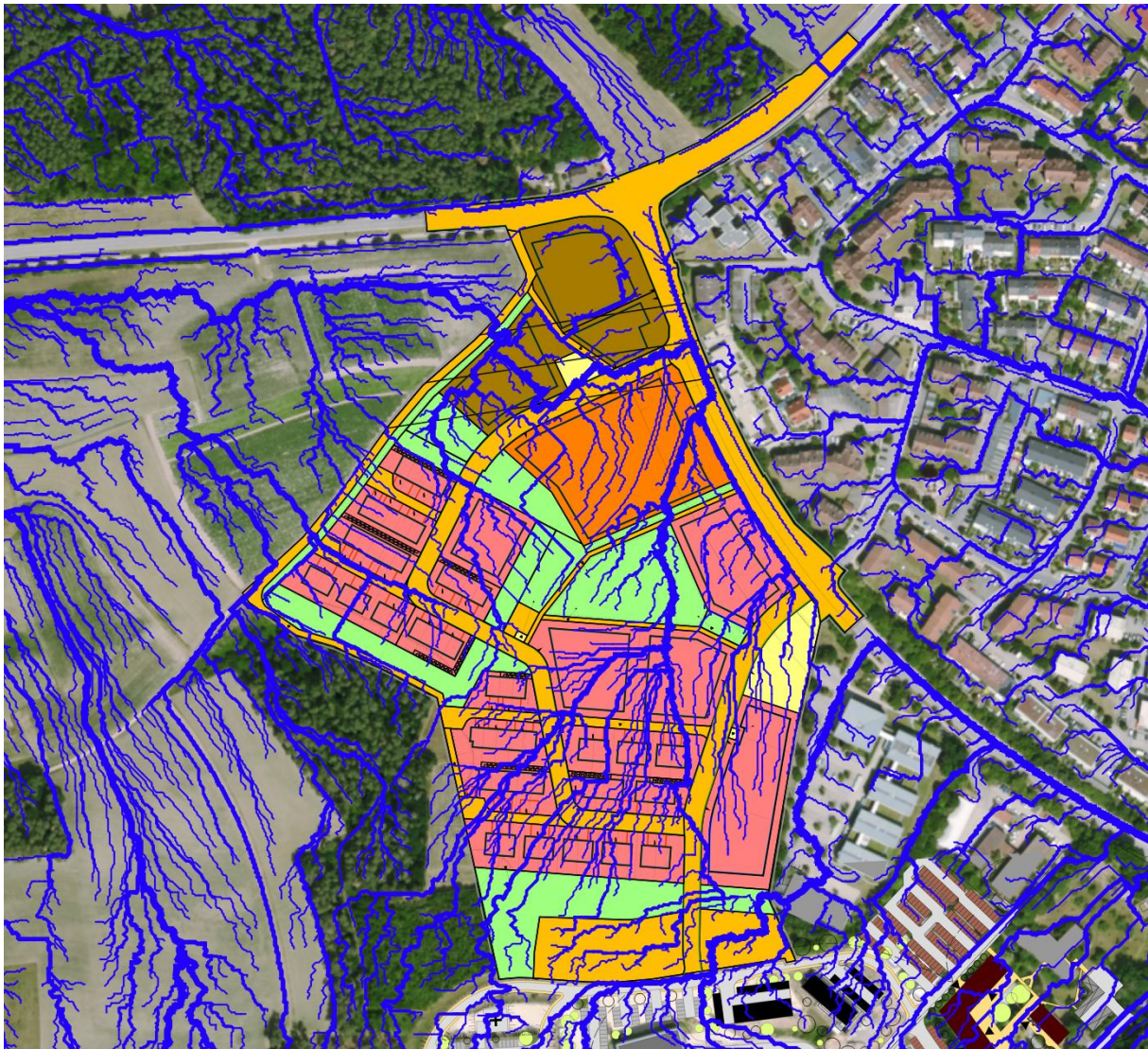
Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden.

Insbesondere bei der Errichtung von Tiefgarageneinfahrten sind Maßnahmen zur Vermeidung eines Niederschlagswassereintrags vorzusehen. Bspw. kann die Abfahrt am oberen Ende mit einer Überhöhung ausgeführt werden, um das Eindringen von Wasser zu vermeiden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Bei der weitergehenden Konkretisierung der Planung ist eine Risikoabschätzung gem. der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, zurzeit Fassung vom 08.08.2019, erstellt durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, durchzuführen.

Hierbei sollte zunächst eine Fließwegeermittlung der Bestandssituation vorgenommen werden. Anschließend sollte eine Untersuchung der Planungsabsichten erfolgen und hierbei sowohl eine Bewertung der Auswirkungen von wild abfließendem Niederschlagswasser auf die Flächen des Planungsgebietes als auch eine Bewertung der Veränderungen der Wasserabflüsse auf die Bestandsflächen im städtebaulichen Umfeld vorgenommen werden.

Nachstehend ist beispielhaft eine Erstermittlung der Fließwege des Bestandsgeländes dargestellt und mit den aktuellen Planungsüberlegungen überlagert. Die Untersuchungen sollten hierbei im größeren städtebaulichen Kontext erfolgen, um hier abgewogen auf die städtebaulichen Gesamtauswirkungen abstellen zu können.



Beispiel: Lageplandarstellungen mit Fließwegen im Umfeld des Untersuchungsgebietes (Blaue Linienelemente);
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Es ist erkennbar, dass sowohl aus den Außeneinzugsflächen als auch aus den Hangstrukturen des überplanten Flächen selbst Gefahren aus Starkregenereignissen entstehen können. Im Rahmenplan wurden daher in den Randbereichen bereits Hinweise auf nötige Ableitungswege mit aufgenommen. Aber auch im inneren wird man durch gezielte Wasserführungen auf die gefährdungsminimierte Ableitung hinwirken müssen.

7.4 Versorgung

Für die Versorgung des neuen Siedlungsquartiers sind neuen Grundversorgungen und Anschlüsse zu schaffen.

Am Nordrand des Untersuchungsgebietes besteht eine Transformatorenstation der Stadtwerke Roth. Ausgehend hiervon kann ggf. eine Teilversorgung des neuen Quartiers erfolgen. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass für die Versorgung noch eine weitere Mittelspannungsversorgung notwendig wird. Gem. Auskunft der Stadtwerke Roth ist für die Versorgung eine Ausweitung des Versorgungsgebietes erforderlich.

Bei der Planung der Stromversorgung sollten frühzeitig die Belange der E-Mobilität beachtet werden.

Es sollte eine größtmögliche Gleichzeitigkeit bzgl. der Ladevorgänge ermöglicht werden. Ebenfalls Beachtung sollte die mögliche Einspeisung von Strom aus Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie im Untersuchungsgebiet finden. Genauere Aussagen werden erst im Zuge der Konkretisierung der Planungen möglich sein.

Ebenfalls neu herzustellen die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser. Auch hier ist eine Erweiterung des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Roth erforderlich. Hierzu sind frühzeitig bei Konkretisierung der Planungen Gespräche mit den Stadtwerken zu führen, da die Wasserversorgung in der Versorgungszone des bestehenden Umfeldes der Kupferplatte und dem Krankenhaus bereits im Bestand an der Kapazitätsgrenze liegt. Die bestehenden Druckerhöhungsanlagen sind voraussichtlich nicht geeignet ohne entsprechende Umbauten, Erneuerungen und Erweiterungen die Versorgung des neuen Siedlungsquartiers zu ermöglichen.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass für eine Wasserversorgung des neuen Siedlungsquartiers frühzeitig mit dem Versorger im Vorfeld der weiteren Planungen eine Abstimmung über die notwendigen Maßnahmen erfolgen muss, da dies ggf. auch die Umsetzungszeiträume der Planungen für das neue Quartier mitbestimmen.

In der ersten Grobeinschätzung des neuen Quartiers muss für die Wohnnutzungen in der Gesamtbeurteilungen von einem Spitzenstundenbedarf von ca. 11,5 – 15,2 m³/h und einem Spitzentagesbedarf von ca. 115 – 150 m³/d ausgegangen werden.

Die Bedarfe im Bereich der vorgeschlagenen urbanen Gebiete können zum aktuellen Zeitpunkt nicht hinreichend sicher bestimmt werden. Dies muss im weiteren Verlauf entsprechend unter Berücksichtigung der konkretisierten Planungen geprüft werden.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung muss nach erster Einschätzung von einem Bedarf von 96 m³/h für mind. zwei Stunden gem. den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 ausgegangen werden. Ob dieser Bedarf aus dem zukünftigen Trinkwassernetz realisiert werden kann, hängt von den Ausbauplanungen für die Gesamtwasserversorgung und den technischen Möglichkeiten ab. Ggf. wird die Herstellung von Löschwasserbevorratungen im neuen Siedlungsquartier erforderlich.

Im Bereich des Westrings besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Anschlusses des Quartiers an die Gasversorgung aus dem Netz der Stadtwerke Roth. Im Quartier selbst müssten neue Versorgungsleitungen hergestellt werden. Eine Gasversorgung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sowie der angedachten Errichtung einer Nahwärmeversorgung des Gebietes nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr erforderlich ist.

Soweit eine Nahwärmeversorgung des Planungsgebietes realisiert werden soll, muss frühzeitig bei der Planung und Definition der öffentlichen Verkehrsräume auf eine ausreichende Breite zur Unterbringung der vielfältigen Anzahl an Ver- und Entsorgungsmedien geachtet werden.

Im Rahmenplan wurden bereits Flächen für die Errichtung entsprechender Anlagen ermittelt und dargestellt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation muss durch eine Netzerweiterung, ausgehend vom Westring aus, erfolgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen

Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger sollten frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden werden.

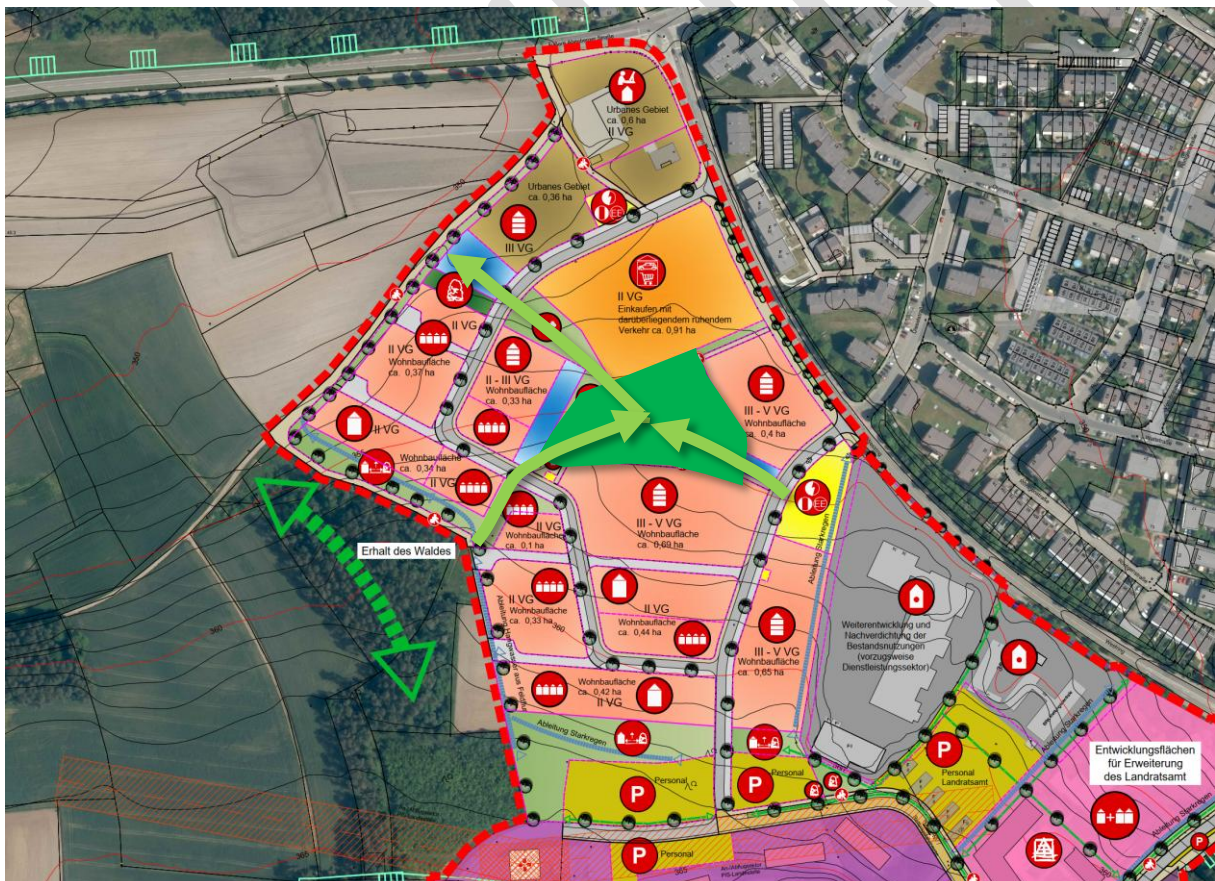
8. Ökologie, grünordnerische Gestaltung und Klimaschutz im neuen Quartier

Im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen zur Gestaltung und Entwicklung der Flächen sind frühzeitig auch ökologische Belange sowie grünordnerische gestalterische Fragestellungen mit einzubeziehen. Die Schaffungen von Freiräumen und öffentlichen Grünflächen sind in der heutigen Zeit sowohl zum Wohle der Bewohner des neuen Quartiers als auch im Sinne der guten ökologischen Entwicklung der neuen Siedlungsstrukturen von großer Bedeutung.

Auch im Sinne des Klimaschutzes sind frühzeitig Weichen in der städtebaulichen Entwicklung der neuen Siedlungsstrukturen zu stellen.

Ökologie und grünordnerische Maßnahmen

Wie bereits ausgeführt, ist aus landschaftlichen und aus Gründen des Klimaschutzes von großer Bedeutung die bestehende Waldfläche im Zentrum des neuen Quartiers zu erhalten und möglichst weiterzuentwickeln. Die Waldfläche sollte durch neue Grünstrukturen mit den Freiflächen im Westen des Untersuchungsgebiets verknüpft werden.



Grün flächige Darstellung: zentrale Frei- und Grünflächenentwicklung des neuen Quartiers; grüne Pfeildarstellungen Freiraum- und Grünflächenverknüpfung © Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Hierfür bieten sich die vorgeschlagenen fußläufigen Wegebeziehungen des neuen Quartiers an. Im weiteren Planungsprozess sollten daher entlang der geplanten Wege ausreichende Freiräume geschaffen werden. Die Breite sollte mind. 5 m zzgl. der Wegeflächen nicht unterschreiten.

Ziel dieser Gesamtentwicklung soll zum einen die Schaffung einer guten Durchgrünung des neuen Quartiers sein, zum anderen aber auch der bestmögliche Erhalt der Funktion der zentralen Waldfläche als Kaltluftentstehungsbereich. Durch die geschaffenen Freiräume werden zudem durch die topographischen Verhältnisse Frischluftschneisen zwischen den Freiflächen im Westen und Süden sowie dem Siedlungsquartier geschaffen. Die Fortführung der Freiräume nach Osten in Richtung Westring sollen dazu beitragen, dass Frischluft über diese Bereiche bis hin in die bestehenden Siedlungsquartiere fließen kann.

Die Entwicklung dieser maßgeblichen gestalterischen Quartiersfreiräume sollte als öffentliche Flächen erfolgen. Wo möglich und sinnvoll sind in die Freiräume Aufenthalts- und Erholungsfunktionen für die Bewohner des neuen Quartiers integriert werden. Neben Spielplätzen für die unterschiedlichen Altersstufen sollten auch Erholungsfunktionen für Senioren (bspw. Kneippanlagen, Seniorensportgeräte) in die Gestaltung mit integriert werden.

Die Freiflächenvernetzung bietet sich auch an, die Idee des Trimm-Dach-Pfades in moderner Form für alle Altersstufen neu zu entwickeln. Hiermit könnte ein für die heutige Zeit wichtiger öffentlicher Beitrag zur Förderung des Individualsports geleistet werden.

Kinderspielplätze sollten als „Mottospielplätze“ gestaltet werden und hierdurch an Wertigkeit erlangen. Geachtet werden sollte darauf, Spielplatzanlagen in ihrer Dimension nur auf die zu erwartende Quartiersentwicklung zu beschränken und, wenn möglich, auf Teilflächen aufzuteilen. Größere Spielplatzanlagen führten in den vergangenen Jahren vermehrt zu einem regionalen „Spielplatztourismus“ mit den daraus resultierenden Konsequenzen, insbesondere in Form von Autoverkehr und der Notwendigkeit von Schaffung zusätzlichen Stellplatzflächen im Quartier.



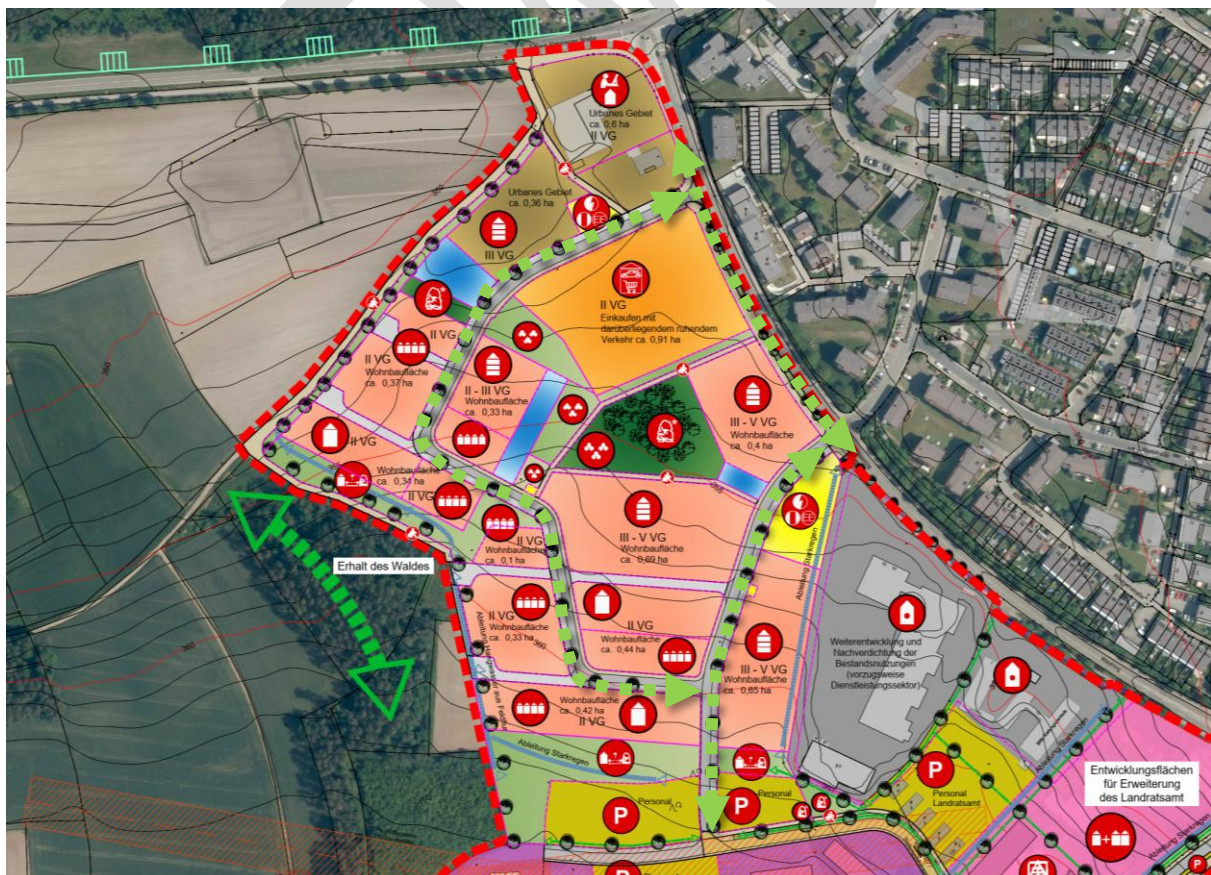
Grün flächig dargestellt: bestehende Wald- und Freiflächen im Umfeld. Grüne durchgezogene Pfeile Freiräume als Abstand zwischen der Siedlungsstruktur und den Wald- und Freiflächen, grün gestrichelter Pfeil: Ortsrandeingrünung im Nordwesten des Planungsgebietes © Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (CC BY4.0, Daten verändert)

Zwischen den bestehenden Frei- und Waldflächen im Süden und Westen sowie dem neuen Siedlungsquartier sind Abstandsfläche im Sinne der Entwicklungsfähigkeit der Freiräume zu schaffen. Mit dem bewussten Abrücken der Siedlungsentwicklung von den Wald- und Freiflächen, sollen zudem auf die Belange der Waldflächen hinsichtlich Baumfall eingegangen werden. Es bietet sich an, diese Flächen im Zuge der Konkretisierung der Planungen als Ausgleichsflächen für das Planungsgebiet zu entwickeln.

Am Nordwest-, West- und Südwestrand des Planungsgebietes ist eine angemessene Randeingrünung der Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft hinzuentwickeln. Die Eingrünung sollte als mind. zweireihige Heckenstruktur, durchsetzt mit Bäumen als Hochstämme, entwickelt werden. Eine drei bis fünfreihige dichte Randeingrünung ist hier zu empfehlen. Hiermit kann auch angemessen auf die Belange des Trenngrüns zwischen Rothaurach und Roth reagiert werden.

Im Inneren des Quartiers sollten, wo immer möglich, die öffentlichen Straßenräume der Haupteinzelstraßen durch Baumpflanzungen strukturiert und gestaltet werden. Wünschenswert ist es, dies als Maßgabe bereits bei der Planung der Verkehrsanlagen zu beachten. Straßenbäume sollten hierbei nicht nur mit den notwendigen Minimalflächen ausgebildet werden, sondern, wenn möglich, bewusst mit eigenem Gestaltungsraum in die Grundüberlegungen der Entwicklung der Straßen einbezogen werden. Zwar führt dies in der Regel zu einem breiteren Gesamttraum des öffentlichen Straßenquerschnittes, dem gestalterische Mehrwert in der Wertigkeit der öffentlichen Räume sollte aber, wenn planerisch und aufgrund der Eigentumsverhältnisse (insbesondere bei Umlegungsverfahren) möglich, der Vorrang gegeben werden.

Durch Baumpflanzungen zwischen Straßenraum und Gehwegbereichen kann zudem das Sicherheitsempfinden der Fußgänger gestärkt werden. Entlang des Westringes sollte die bereits begonnene Gestaltung als städtische Allee durch neue Baumpflanzungen fortzusetzen. Dies betrifft im Wesentlichen den nördlichen Bereich entlang des Westringes im Umfeld des bestehenden Discounters.



Durchgrünung der öffentliche Straßenräume mit Bäumen und entlang des Westringes

© Kartengrundlage: Bayerischen Vermessungsverwaltung 2025

Planerisch ist es notwendig auch für die Gestaltung der privaten Siedlungsflächen Vorgaben hinsichtlich der Durchgrünung des Quartiers zu treffen:

- die Bodenversiegelung ist unter Beachtung der Maßgaben der BauNVO zu begrenzen
- Maßgaben zur Gestaltung der privaten Gartenflächen mit standortgerechten, weitgehend standortheimischen und klimaangepassten Pflanzen, Sträuchern und Bäumen sind zu treffen.
- die Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern ist festzusetzen
- Maßgaben zur Fassadenbegrünung (zumindest in Teilen, insbesondere im Bereich der urbanen Gebiete) sollte getroffen werden
- größere Stein- und Kiesgärten, die nicht vollständig bepflanzt sind, sollten ausgeschlossen werden.

Umweltbelange (Schutzgutbetrachtung) der neuen Siedlungsquartiers

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Wesentlichen im Rahmen der weitergehenden konkreten Planungen, insbesondere auf Ebene des Flächennutzungsplans sowie eines später erforderlichen Bebauungsplans.

Auf Ebene der Rahmenplanung soll zur Planungsentscheidung für das geplanten neue Siedlungsquartier nördlich der bestehenden Nutzungen (insbesondere Landratsamt und Kreisklinik) im Rahmen einer Kurzzusammenfassung eine Abwägung zu berücksichtigende mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen:

Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet für das neue Quartier ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Waldfläche gekennzeichnet, die Flächen sind weitgehend unversiegelt. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die Gebäude. Durch eine Begrenzung der Versiegelung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Besonders schützenswerte Bereiche (Waldfläche) werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen.

Es ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Es sind sowohl Begrenzungen der Eingriffe in den Boden als auch Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen zu definieren und festzusetzen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als mittel einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser sind zu treffen. Diese wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Soweit eine Ableitung des Niederschlagswasser erforderlich ist, können Auswirkungen auf das Umfeld durch Rückhaltung und Drosselung minimiert werden. Insgesamt wird von mittleren Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt aus den Planungen ausgegangen. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden notwendig.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Das Untersuchungsgebiet bietet grundsätzlich geeignete Strukturen für Tierarten des Siedlungszusammenhangs, Feld- und Gehölzbrüter sowie Wildtiere des Waldes. Auch mit Vorkommen von Fledermäusen in den Waldflächen ist rechnen. In den Randbereichen ist u.U. mit dem Vorkommen von

Zauneidechsen zu rechnen. Die Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten müssen im Weiteren durch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erfasst und bewertet werden. Die Ergebnisse sind für die weiteren Planungsprozesse zu beachten.

Mit dem Erhalt der Waldfläche im Inneren des neuen Quartiers kann bereits ein guter Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf Tiere geleistet werden.

Wesentliche geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der Vornutzungen nicht zu erwarten. Der Erhalt der Waldflächen trägt auch hier zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturraum bei.

Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Einfriedungen sollten so ausgeführt werden, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten bleibt. Hohe Borde sollten regelmäßig abgeflacht werden, um eine Überwindung für Kleintiere zu ermöglichen. Treppenabgänge und Lichtschächte sollten so ausgeführt werden, dass diese keine Fallenwirkung entwickeln. Beleuchtungen sollten grundsätzlich als LED ausgeführt werden und möglichst nur nach unten gerichtet sein. Außenbeleuchtungen sollten wo immer möglich nachts abgeschaltet werden.

In der Gesamtbetrachtung ist bei den vorliegenden Ausgangsbedingungen im Bereich des neuen Siedlungsquartiers aufgrund der Gesamtdimension des Planungsgebiets mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange sind gesondert zu erfassen und zu bewerten.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die Waldflächen sowie die unversiegelten Flächen konnten durch ihre Wasserspeicherfunktion positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch einen Erhalt der Waldflächen im Inneren können die Auswirkungen minimiert werden. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie die Schaffung neuer Freiflächen wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung im Bereich des neuen Siedlungsquartiers aufgrund der Gesamtdimension des Planungsgebiets mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzt und stehen dem Menschen innerhalb des Planungsgebietes kaum für Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Sie bieten aber ortsnahe Verbindungen zu den Waldflächen im Umfeld des Planungsgebietes, welche eine hohe Naherholungsfunktion für den Menschen besitzen. Durch diese Wegebeziehungen wirken die Flächen des Planungsgebiets somit zu auch zu einem gewissen Grad positiv auf das Schutzgut Mensch.

Durch die Planungen werden diese Funktionen im Wesentlichen aufgegeben und stattdessen eine neue Siedlungsnutzung als Wohnbaufläche aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Die geplanten neuen Freiflächen schaffen Aufenthalts- und Erholungsfunktion im neuen Quartier. Durch die Anbindung der Freiräume im Umfeld wird auch die Erholungsfunktion der dortigen Flächen erhalten bzw. gestärkt.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen sowie den Gemeinbedarfsnutzungen im Umfeld können durch Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz hinreichend sicher auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft und Fläche

Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die im Umfeld befindlichen Verkehrswege sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen nach außen und die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und den bestehenden Wald nach Innen geprägt. Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen sind in der Bestandssituation im Wesentlichen unversiegelt. Die bestehenden Waldflächen sind gem. Waldfunktionskartierung als Klimaschutz- und Erholungswald bestimmt. Durch die geplante neue Siedlungsstruktur wird der Versiegelungsgrad deutlich erhöht. Es erfolgt eine neue Flächeninanspruchnahme. Dies ist durch das beabsichtigte Entwicklungsziel aber unvermeidbar und kann nur durch einen Verzicht auf die Planungen vollständig vermieden werden. Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme sind durch Maßnahmen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der bewussten Festsetzung zur Freihaltung von Flächen zu minimieren. Besonders schutzwürdige Flächenbereiche sind von einer Bebauung auszunehmen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch Maßnahmen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme an sich sowie durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Fläche zu minimieren.

Sowohl zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als auch Landschaft sind in den weitergehenden Planungen Konkretisierungen und die Festsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist aber bei Umsetzung der Planungen systembedingt und somit einer Abwägung der Vor- und Nachteile unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zuzuführen.

Unter Beachtung der in der Rahmenplanung bereits beschriebenen Maßnahmen und Gestaltungsvorschläge wird in der Gesamtbetrachtung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gerechnet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind nach bisherigem Kenntnisstand von den Planungen nicht betroffen.

In der Gesamtabwägung wird davon ausgegangen, dass die in der Rahmenplanung beabsichtigte Entwicklung angemessen und abgewogen die Belange der beachtenswerten Schutzgüter beachtet. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering zu erachten.

Regenerative Energie und Gesamtenergiekonzept

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind bei den einzelnen Gebäuden daher in der Regel entbehrlich. Dies gilt auch für Nichtwohngebäude. Öffentliche Gebäude besitzen hierbei eine Vorbildfunktion.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellängen.

Die Dachflächen der geplanten Gebäude sollten wo immer möglich zur Installation von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden. Sowohl eine Nutzung für die Solarthermie als auch Photovoltaikanlagen sind geeignet, um den Gesamtenergiebedarf des neuen Siedlungsquartiers zu senken.

Bei Flachdächern ist eine Kombination mit Gründächern empfehlenswert und technisch mit nur geringem Mehraufwand zwischenzeitlich umsetzbar. Nahezu alle Systemhersteller bieten zwischenzeitlich entsprechende kombinierte Produkte an. Gründächer können in diesem Zusammenhang durch ihre kühlende Funktion auch die Leistungsfähigkeit von Photovoltaikanlagen verbessern.

Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen, so dass tagsüber erzeugter Strom bspw. für Spitzenbedarfe in den Abendstunden oder zum Laden von E-Mobilitätsfahrzeugen in der Nacht zur Verfügung stehen.

Im Wohnungsbaubereich ist die Einrichtung von Mieterstrommodellen für PV-Anlagen empfehlenswert. Auf den Dächern der Gebäude erzeugter Strom wird unmittelbar im Gebäude durch die Nutzer verbraucht. Mieterstrommodelle bieten hierbei oft die Möglichkeit den Energiebedarf kostengünstiger zur Verfügung zu stellen als Strom aus dem öffentlichen Netz.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten grundsätzlich möglichst als Gründach ausgeführt werden. Entsprechend verbindliche Festsetzungen in der formalen Bauleitplanung sind empfehlenswert. Gründächer können neben ihren positiven Wirkungen auf das Kleinklima und der Pufferung von Niederschlagswasser durch ihre Pufferwirkung auch positiv auf die Gebäudeklimatisierung im Sinne einer Gebäudekühlung im Sommer wirken.

In der Fassadengestaltung können Maßnahmen zur Fassadenbegrünung einen Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung des öffentlichen Freiraumes leisten. Fassadengestaltungen sollten in Material- und Farbgebung so gestaltet werden, dass sie keine vermeidbare Aufheizung der Fassaden zur Folge haben und somit der Aufwand für Klimatisierungsmaßnahmen reduziert werden kann.

Auch im Fassadenbereich sollte die Einrichtung von PV-Anlagen geprüft und wenn möglich umgesetzt werden. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass es durch Fassadenanlagen nicht zu Reflektionen auf die benachbarten Baustrukturen kommt.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sollten notwendige Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Die geplante Dimension des Baugebietes bietet grundsätzlich die Möglichkeit, die Wärmeversorgung es neuen Quartiers mittels einer zentralen Nahwärmeversorgung zu realisieren. Hierbei werden u.U. Synergiemöglichkeiten mit den bestehenden großen Wärmeabnehmern im Umfeld (insbesondere dem Krankenhaus) gesehen. Durch ein Nahwärmenetz kann eine deutlich effizientere Wärmeversorgung gegen über einer Vielzahl von Einzelversorgungsanlagen erzielt werden.



Beispielhafte Darstellung aus Google Bildsuche © Google.com

Als Betreiber könnten hier sowohl private Anbieter als auch ggf. kommunale Unternehmen auftreten. Es empfiehlt sich hier frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den entsprechenden Unternehmen zu führen.

Grundsätzlich sollte als Zielsetzung bei der neuen Quartiersentwicklung eine weitestgehende energetische Autarkie angestrebt werden. Mind. 70 % der im Quartier benötigten Wärme sowie des benötigten Stroms sollten innerhalb des Quartiers erzeugt werden. Dies entspricht im Gesamtansatz auch dem in den Bundespolitischen Zielen des EEG formulierten Vorgaben.

Hierbei sollten auch kreative Zukunftskonzepte in der Wärme- und Stromerzeugung im Sinne eines Gesamtkonzeptes geprüft werden.

Empfehlenswert ist es daher, frühzeitig im weiteren Planungsprozess ein Gesamtklima- und Energiekonzept für das neue Quartier zu entwickeln und in den weiteren Planungsprozess und die daraus resultierenden Festsetzungen zu integrieren.

9. Artenschutzrecht

Für die im Zuge der Rahmenplanung betrachteten Flächen wurde im Jahr 2024 eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Hierzu wurden die Flächen auf die Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten begangen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden.

Im Bereich der Fauna zeigten sich aber Betroffenheiten verschiedener Gattungen. Neben Fledermäusen wurden auch Zauneidechsen sowie relevante Brutvogelarten festgestellt.

Fledermäuse

Im gesamten Planungsgebiet der Rahmenplanung konnten mind. fünf verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden.

Die Aktivitäten der Fledermäuse konnten dabei zum einen überwiegend im Bereich der Waldflächen im Umfeld des bestehenden Landratsamtes sowie südlich des Kreiskrankenhauses festgestellt werden. Als zweiter maßgeblicher Bereich zeigten sich die bestehenden Waldflächen zwischen Kreiskrankenhaus und den Entwicklungsflächen des kommunalen Baugebiets Westring-West wie den dort westlich angrenzenden Waldflächen.

Die nebenstehende verkleinerte Darstellung aus der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, November 2024) zeigt als gelb umrandete Fläche die maßgeblichen Aktivitätsbereiche.



Im Bereich der Waldflächen nördlich des Krankenhauses konnten zudem Spalten und Höhlen festgestellt werden. Die dort geplante Rodung zur Schaffung von Parkflächen für die Angestellten des Kreiskrankenhauses können daher nur unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Insgesamt sind zum Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des Artenschutzrechtes für Eingriffe in Bruthabitate und Lebensräume von Fledermäusen sowohl umfangreichen Vermeidungs- als auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Reptilien

Aus der Gattung der Reptilien konnten in den mageren Wiesenflächen sowie sandigen Bereichen des Plangebietes Exemplare der Zauneidechse festgestellt werden. Auch hier konnten insbesondere im sandigen Bereich nördlich und westlich des Kreiskrankenhauses festgestellt werden. Weitere Exemplare konnten im Umfeld der zentralen Feldgehölzflächen im Bereich der kommunalen Entwicklungsfläche angetroffen werden.

Die nebenstehende verkleinerte Darstellung aus der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeigt hier als gelb, orange, magenta und blaue Punkte die festgestellten Exemplare der Zauneidechse (Unterschieden nach Geschlecht und alter).



Auch hier werden im Zuge der Umsetzung der Planung umfangreichen Vermeidungs- als auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Brutvögel

Aus dem Bereich der Brutvögel konnten im gesamten Plangebiet 46 verschiedene Arten festgestellt werden. Das Spektrum ist geprägt von Wald- und Waldrandarten, Arten gehölzreicher Übergangsbereiche und strukturreicher Offenlandflächen sowie den weniger stör anfälligen „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

Die nebenstehende verkleinerte Darstellung aus der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeigt auszugsweise die festgestellten Brutvogel- sowie weiteren wertgebenden Arten im überplanten Bereich. Festgestellt wurden zudem Vorkommen von Kauzen.



Artenschutzrechtlich relevant ist im Bereich der Brutvögel das betroffene Revier des Rebhuhns.

Für den zu erwartenden Eingriff in das betreffende Quartier werden vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Zusätzlich werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Belange der Brutvögel weitergehende Vermeidungsmaßnahmen nötig.

Gesamtbewertung aus artenschutzrechtlicher Sicht:

Es zeigt sich, dass für das gesamte Planungsgebiet bei einer Veränderung der bisherigen Situation mit artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen ist, welche Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz erforderlich machen.

Alle notwendigen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Basis konkreter Planung auf der Ebene einer nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder bei konkreten Einzelvorhaben auf Ebene der Baugenehmigung durch einen Fachgutachter zu ermitteln und als Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. als Auflagen im Rahmen einer Baugenehmigung aufzunehmen. Nur unter Beachtung dieser Maßgaben kann von einer Verträglichkeit mit den Belangen des Artenschutzes ausgegangen werden.

10. Denkmalschutz im neuen Siedlungsquartier

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch grenzt unmittelbar südlich des Gesamtumgriffes der Rahmenplanung mit dem Weinberpark ein Baudenkmal (D-5-76-143-199) an. Innerhalb des Planungsgebietes, konkret südlich des Weinbergwegs im Bereich der Flächen des Landratsamtes befindet sich mit dem dortigen Stollen des Mittelalters (D-5-6732-0040) ein Bodendenkmal. Darüber hinaus kann das Vorkommen archäologischer Spuren grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die historischen Flurnamen innerhalb des Untersuchungsgebietes („Auf der Schanze“) deuten aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf weitere, bisher unerkannte Bodendenkmäler hin. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die bekannten Bau- und Bodendenkmäler sind in der zeichnerischen Darstellung der städtebaulichen Rahmenplanung entsprechend ihren bekannten Ausdehnungen abgebildet. Für diese bereits bekannten Denkmäler bestehen besondere Schutzbestimmungen gem. den Maßgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Diese Schutzbestimmungen gelten auch für Bereiche, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind. Dies betrifft im vorliegenden Fall gem. der Einschätzung des Bay. Landesamts für Denkmalpflege das komplette Untersuchungsgebiet. Demnach gilt für das gesamte Untersuchungsgebiet:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Rahmenplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen für die jeweiligen Bodeneingriffe im Plangebiet formulieren. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1 91154 Roth, Tel. 09171/81-1131, zu melden.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) 1 Wer

1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder

2. geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen

will, bedarf der Erlaubnis. 2 Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. 3 Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) 1 Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. 2 Im Fall des Abs. 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. 3 Dient die Maßnahme der Gewinnung erneuerbarer Energien überwiegend für den Energiebedarf im Baudenkmal oder zu seiner energetischen Verbesserung, kann die Erlaubnis in den Fällen des Satzes 1 oder 2 nur versagt werden, soweit überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen und diesen nicht durch Nebenbestimmungen zur Art der Umsetzung Rechnung getragen werden kann.

(3) 1 Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. 2 Unbeschadet des Satzes 1 entfällt die Erlaubnis bei Bauvorhaben, die die Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfüllen und bei verfahrensfreien Bau-

vorhaben, die im Übrigen die Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 BayBO erfüllen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege dem Bauvorhaben auf Ersuchen der Baudienststelle zugestimmt hat. 3 Für denkmaltypische Bauprodukte, die in Baudenkmalern verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 BayBO. 4 Werden denkmaltypische Bauprodukte bei Bauvorhaben verwendet, die die Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 BayBO erfüllen, oder in verfahrensfreien Bauvorhaben, die im Übrigen die Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 1 Satz 1 BayBO erfüllen, entscheidet die höhere Bauaufsichtsbehörde.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) *1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*
- (2) *1 Die Bezirke können durch Rechtsverordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. 2 In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. 3 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. 4 Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.*
- (3) *Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.*
- (4) *1 Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. 2 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.*
- (5) *1 Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. 2 Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

11. Vorbeugender Brandschutz im neuen Siedlungsquartier

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei den vorliegenden Planungen für ein neues Siedlungsquartier im Wesentlichen um Wohn- und Gewerbenutzungen, aus denen keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal vier bis fünfgeschossig geplant.

Die Stadt Roth verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Der zweite Rettungsweg kann somit voraussichtlich auch bei höheren Gebäuden über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen/ vorhanden), so ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit entweder mit tragbaren Leitern anleiterbar ist. Die Brüstungshöhe darf maximal 8 m über Geländeoberfläche und Aufstellfläche muss gesichert sein und darf nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

Soll der zweite Rettungsweg über das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr Roth (aktuell Drehleiter DLK 23-12) erreichbar sein, so muss gewährleistet werden, dass die entsprechenden Flächen anleiterbar sind. Voraussetzung ist die Erreichbarkeit der Rettungsstellen durch die Fahrzeuge der Feuerwehr Roth und die Vorhaltung entsprechender Aufstellflächen. Grundsätzlich gilt daher:

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken,

die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Roth beträgt ca. 2,8 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist das geplante neue Quartier ist mit einem Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h anzunehmen. Dies ist, wenn möglich beim Ausbau des Wasserversorgungsnetzes zu berücksichtigen. Kann eine Versorgung aus dem Trinkwassernetz nicht gewährleistet werden, müssen entsprechende Löschwasserbevorratungen realisiert werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Das Untersuchungsgebiet kann über den Westring gut erschlossen werden. Innerhalb des Quartiers werden mit den geplanten Haupterschließungsstraßen alle Bereiche des neuen Quartiers erreicht. Die weitere Erschließung der einzelnen Wohnbereiche regelt sich im weiteren Planungsprozess. Es ist aber davon auszugehen, dass eine ausreichende Erschließung für die Rettungseinsätze gegeben sein wird. Häuser müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen. Die Identifizierung der einzelnen Wohngebäude muss ersichtlich sein. Ansonsten sind Übersichts-/Lagetafeln etc. in Verbindung mit einem Feuerwehrplan vorzusehen.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Roth in Form von Wohnbaustrukturen sowie gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen an das neue Siedlungsquartier an. Wesentliche Wechselbeziehungen dürften sich nach aktuellem Kenntnisstand hieraus nicht ergeben.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist ein Gebäude für Wohn-, Gewerbe und Einkaufsnutzungen angedacht. Es entstehen hieraus die typischen brandschutztechnischen Risiken. Im Bereich der Stellplatzflächen ist u. U. mit erhöhtem Personenaufkommen zu rechnen, welche einen erhöhten Koordinierungsbedarf für die Rettungseinsätze notwendig machen kann.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen angedacht. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Aus einem ggf. geplanten BHKW entstehen erhöhte Risiken aus der Wärmeerzeugungsanlage. Aus Anlagen zur Mittelspannungsversorgung besteht grundsätzlich ein gewisses Explosionsrisiko sowie Risiko eines elektrischen Schlages durch stromführende Teile. Bei beiden vorgenannten Nutzungen ist ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen, welche den Rettungseinsatz erschweren können.

12. Immissionsschutz im neuen Siedlungsquartier

Aus dem Umfeld des Planungsgebietes sowie den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Emissionen, welche bei den Planungen entsprechend zu beachten sind. Nachfolgend sollen allgemein die möglichen Emissionen dargestellt werden. Im weiteren Prozess der Konkretisierung der Planungen sind entsprechende Untersuchungen und Bewertungen der zu erwartenden Immissionen im Planungsgebiet durchzuführen.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Der Einsatz von Wärmepumpen zur Wärmeversorgung baulicher Anlagen ist in der heutigen Zeit auch aus Immissionsschutztechnischer Sicht frühzeitig in die Planungsprozesse einzubeziehen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet

tags (6.00 -22.00)	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	40 dB(A)

Immissionsort im urbanen Gebiet

tags (6.00 -22.00)	63 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Bei gewerblichen Nutzungen sind die Emissionen entsprechender Anlagen als Bestandteil der als Gewerbelärm einzustufenden Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen.

Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), (aktuell Stand vom 24.03.2020) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm

Mit dem Westring und der Äußeren Abenberger Straße grenzen an das Untersuchungsgebietes im Verhältnis stark befahrene Straßen an das Untersuchungsgebietes an. Insbesondere in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes ist daher mit erhöhten Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Vorrangig sind als Bewertung der Immissionsbelastungen im Untersuchungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Im Abwägungsprozess können ggf. auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Es ist davon auszugehen, dass in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes zum Westring und zur Äußeren Abenberger Straße Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hierauf sollte im weiteren Planungsprozess bereits bei der Ausgestaltung der baulichen Nutzung in Form der Anordnung

lärmunempfindlicher Nutzungen zu den benannten Straßen und lärmempfindlicher Nutzungen von den Straßen weg in das Quartier hinein reagiert werden. Sind solche Maßnahmen nicht ausreichend, ist durch entsprechende bauliche Immissionsschutzmaßnahmen zu reagieren. Hierbei sind grundsätzlich aktive Immissionsschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuzuziehen. Bei den Planungsüberlegungen sind dabei auch die sog. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) einzubeziehen.

Soweit eine Anbindung der Kreisklinik über das neue Siedlungsquartier realisiert wird, ist hierdurch mit zusätzlichen Immissionsbelastungen für das neue Siedlungsquartier zu rechnen. Die Ermittlung und Bewertung der Immissionsbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten im neuen Quartier ist daher in diesem Fall frühzeitig eine Prognose über den zu erwartenden Verkehr aus Belieferung von Personalverkehr aufzunehmen.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm

Aus den bestehenden Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen südlich des geplanten neuen Quartiers entstehen ggf. Immissionsbelastungen im Sinne des Gewerbelärms. Hierauf kann gem. den aktuellen gesetzlichen Maßgaben nur durch entsprechende architektonische Eigenhilfe in den Vorhabenplanungen, ausreichenden Abstand zu den Emissionsquellen oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Das konfliktminimierte Miteinander von Wohnen und Gewerbe im neuen Quartier ist im Planungsprozess frühzeitig in die Abwägungen einzubeziehen.

Immissionsauswirkungen der Planungen auf das städtebauliche Umfeld

Aus den Planungen entstehen grundsätzlich zusätzliche Immissionsbelastungen auf die bestehenden Nutzungen im städtebaulichen Umfeld. Es ist im Wesentlichen mit zusätzlichen Belastungen aus Verkehrslärm der neuen Nutzungen sowie Gewerbelärm im Bereich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen sowie der gewerblichen Nutzanteile der als urbane Gebiete vorgesehenen Bereiche des neuen Siedlungsquartiers zu rechnen. Die potenziellen Auswirkungen können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungen im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens erfasst und bewertet werden. Hierbei sind dann die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. im Abwägungsprozess ggf. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. bzgl. Verkehrslärm sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzgl. Gewerbelärm zu beachten. Die sich aus den Berechnungen ergebenden Auswirkungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in die Planung einzubringen.

Immissionen aus dem Flugbetrieb des Flugplatzes Roth sowie Rettungshubschrauberbetrieb

Aus dem Flugbetrieb des Flugplatzes entstehen Immissionen im Planungsgebiet. Durch den Flugbetrieb können auch im Untersuchungsgebiet Immissionen aus Fluglärm entstehen. Die Belastungen sind im Rahmen eines zu erstellenden Immissionsschutzgutachten zu untersuchen und zu bewerten. Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass mögliche Immissionskonflikte im Abwägungsprozess sicher gelöst werden können.

Die Kreisklinik beabsichtigt eine neue Landestelle für Rettungshubschrauber zu errichten. Da es sich im Regelfall um wenige Einsätze in der Woche von öffentlichem Interesse handelt, ist auch in der Abwägung aller Voraussicht nach einer sozialen Verträglichkeit der zu erwartenden Emissionen zu erwarten. In jedem Fall sollte im Sinne der fachgerechten Abwägung bei einer Fortführung der Planung auf Ebene eines konkreten Bebauungsplans im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens eine Erfassung und Bewertung einer möglichen Landestelle vorgenommen werden.

Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb

Südlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnflächen. Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Aufgrund der, im Verhältnis relativ großen Entfernung der Planungsflächen zu den Bahnflächen bzw. der im südlichen Bereich des Planungsgebiets weiterhin vorgesehenen Gemeinbedarfs- bzw. Verwaltungsnutzungen wird nicht mit mehr als unerheblichen Auswirkungen gerechnet.

Land- und Forstwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionen aus Staub-/Abgasbelastungen:

Aus den bestehenden Verkehrsbelastungen, insbesondere auf der Staatsstraße St 2220 entstehen grundsätzlich neben den bereits benannten Lärmimmissionsbelastungen auch Belastungen aus Staub und Abgasen.

Diese werden aber bereits durch die gesetzlichen Maßgaben für entsprechende Emissionen verträglich begrenzt. Die festgestellten Belastungen lassen keine Hinweise auf eine mögliche Überschreitung der geltenden Grenzwerte erkennen. Beachtenswert ist hierbei auch, dass die im Mobilitätsbereich zurzeit deutlich erkennbare Veränderung von Fahrzeugen mit Verbrennermotoren hin zur Elektromobilität bereits mittelfristig zur deutlichen Reduzierung entsprechender Belastungen beitragen wird.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende Überprüfung in Form von orientierenden Untersuchungen der zur Überplanung vorgesehenen Flächen wird für den weiteren Planungsprozess empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Alternative Entwicklungsoptionen

Im Rahmen der Diskussion über die vorliegenden Planungen wurde intensiv eine Abweichung von den Vorgaben der grundsätzlichen Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplans diskutiert.

Die ausschließliche Entwicklung von Wohnbaunutzungen, auch entlang des Westringes wurde insbesondere aus Immissionsschutzgründen verworfen. Eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im

Bereich der angedachten neuen Siedlungsstrukturen wurde aufgrund der im Verhältnis großen Entfernungen zu den übergeordneten Verkehrserschließungen und den dadurch zu erwartenden hohen Belastungen für das gesamte Stadtgebiet von Roth verworfen.

Ebenfalls verworfen wurde ein vollständiger Verzicht auf die Planungen. Zwar würde hierdurch keine neue Flächeninanspruchnahme entstehen, sich jedoch auch keine positive Siedlungsentwicklung für Roth und den westlichen Ortsrand ergeben. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Innentwicklungspotenziale wird in Roth mittelfristig der Bedarf an zusätzlichen Siedlungsentwicklungen gesehen. Diesem Bedarf kann mit dem im vorliegenden Untersuchungsgebiet vorgesehenen neuen Quartier angemessen und in moderner Form entsprochen werden.

Denkbar und im weiteren Planungsprozess zu würdigen ist eine ggf. abschnittsweise Umsetzung der Planungen. In einem ersten Schritt könnte hierzu ggf. die Entwicklung der urbanen Gebietsstrukturen parallel des Westringes erfolgen und zu einem späteren Zeitpunkt die Umsetzung der westlich daran anschließenden Wohnbauflächen.

15. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des vorgeschlagenen neuen Siedlungsquartiers stellt sich entsprechend des als gesonderten Lageplan dargestellten Rahmenkonzeptes wie folgt dar:

Gesamtfläche	ca. 9,8 ha	100,0%
Wohnbaustrukturen	ca. 4,0 ha	40,8 %
Gemischten Nutzungen (Urbane Gebiete, Einkaufsnutzungen)	ca. 1,9 ha	19,4 %
Verkehrsflächen zur Quartierserschließung (innere Haupterschließungen, Geh- und Radwege)	ca. 1,6 ha	16,3 %
Versorgungsflächen	ca. 0,3 ha	3,1 %
Grün- und Freiflächen, Flächen zum Regenwassermanagement	ca. 2,0 ha	20,4 %

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Es ist davon auszugehen, dass für die neue Siedlungsentwicklung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Diese hat gem. den geltenden Vorschriften zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, aktuell Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung aus dem Dezember 2021, zu erfolgen.

Neben dem erforderlichen flächenbasierenden Ausgleichsbedarf kann ggf. auch ein zusätzlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich werden.

Für den flächenbasierenden Ausgleichsbedarf ist in einer Grobabschätzung unter Berücksichtigung der mittleren Erheblichkeit der Eingriffe in die Bestandssituation, der Ausgangssituation, den vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der Anwendung eines Kompensationsfaktors gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von ca. 135.000 – 150.000 Wertpunkt Mindestausgleichsbedarf auszugehen.

Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig planungsgebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Ist dies zur Erfüllung des Ausgleichsbedarfs nicht ausreichend, sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten externen Ausgleichsflächen zu leisten. Bei der Auswahl externe Ausgleichsflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhengichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Grundlage für die Rahmenplanung waren u.a. die Vorgaben der Stadt Roth in Form von Flächennutzungsplan und Planungszielen, die Maßgaben der zukünftigen Entwicklungen der bestehenden Nutzungen im Umfeld, insbesondere dem Krankenhaus und dem Landratsamt, die Vorgaben, Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, die Maßgaben des Umwelt- und Naturschutzes, die statistischen Daten des Landesamtes für Statistik, örtliche Begehungen und die Hinweise der beratenden Gremien der Stadt Roth.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 31.05.2021,
15.09.2021, 13.10.2025, 26.10.2025

Roth, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Roth
Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister