

STADT ABENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT „GEWERBEGEBIET WASSERMUNGENAU“



BEGRÜNDUNG

STAND 20.01.2014



APPELTAUER+BRANDL
ARCHITEKTEN

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung.....	2
2. Rahmenbedingungen der Planung.....	2
2.1 Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	2
2.2 Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets	
3. Geplante Festsetzungen und Hinweise.....	2
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
3.2 Baugestalterische Festsetzungen.....	3
3.3 Grüngestaltung.....	3
4. Erschliessung.....	3
4.1 Verkehrserschliessung.....	3
4.2 Ver- und Entsorgung.....	3
5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.....	4
5.1 Ausgleichsflächen.....	4
5.2 Artenschutz.....	4
5.3 Altlasten.....	4
5.4 Immisionen.....	4
6. Kosten und Ausbau der Erschließung.....	4
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes der Fa. Hans Henglein & Sohn GmbH nach Osten. Die Grundstücke befinden in Besitz der Fa. Henglein. Aktuell ist die Errichtung einer neuen Produktionshalle auf dem Areal geplant.

Ziel ist es für die zukünftigen Erweiterungsflächen ein Gesamtkonzept auf rd. 8,09 ha in einem Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Weiterentwicklung direkt neben dem bestehenden Gewerbegebiet erscheint hier sinnvoll, da dies den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft) entspricht. Zudem ist der größte Teil der Fläche im Flächennutzungsplan von 2005 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird mit einem integrierten Grünordnungsplan ausgearbeitet.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (Stand Sept. 2005) wird im Osten von der damals geplanten Umgehungsstraße B 466 begrenzt. Die Umsetzung dieser Straße ist jetzt jedoch nicht mehr vorgesehen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der südöstlichen Ecke entsprechend des Grundstücksverlaufs erweitert werden kann.

Hierzu wird zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Wassermungenau“ die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2. Lage, Topografie und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 8,09 ha befindet sich im Landkreis Roth, Stadt Abenberg, im Osten des Ortsteils Wassermungenau.

Das Gewerbegebiet wird begrenzt im Norden von einem Weg und einer Talau des Fischbachs, im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet, bebaut durch die Fa. Henglein im Süden durch die Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) und im Osten durch Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände ist nach Norden hin zum Fischbachtal geneigt. (Höhen von ca. 375 Ü.N.N. bis 390 Ü.N.N.) Am Fischbach direkt fällt das Gelände relativ stark ab.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets ist überwiegend eine intensive Grünlandnutzung (7,1 ha) sowie ein kleinerer Flächenanteil Forst- und Gehölzfläche (0,75 ha). Die restlichen Flächen (0,95 ha) sind ein Hochstaudenflur, ein Weg und Parkplätze.

3. Geplante Festsetzungen und Hinweise

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung

ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2005 überwiegend als Gewerbegebiet vorgesehen und bleibt auch im Bebauungsplan unverändert.

Das Gebiet ist als **Gewerbegebiet** nach § 8 Bau NVO ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ausnahme, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse

untergeordnet sind werden zugelassen, da diese zu einem funktionierenden Gewerbebetrieb erforderlich sein können, und dies durch den Ausnahmecharakter wenig städtebauliche Auswirkung auf das Gesamtgebiet haben.

Aus Städtebaulichen Gründen, weil diese nicht zum Charakter des Gebietes passen, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung

Wird durch maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und die maximale Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 begrenzt.

Die zusätzliche Höhenbegrenzung der Gebäude von maximal 16 m über derzeitiger Geländeoberkante wirkt einer Entstehung von Gebäudetürmen entgegen, welche sich schlecht in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld einpassen würden.

Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um einer ökonomisch sinnvollen Nutzung des Gebiets zu entsprechen.

Eigene Flächen für Stellplätze wurden aus oben genanntem Grund nicht ausgewiesen.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Gebäude soll dem bestehenden Gewerbegebiet, welches direkt an das Plangebiet angrenzt, angepasst sein, um ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten. Deshalb sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

Um erneuerbare Energien zu fördern sind grundsätzlich Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Ebenfalls zulässig sind diese als in die Fassade integrierte Anlagen.

3.3. Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich auf den §9 im Baugesetzbuch. Die Pflanz-Erhaltungsmaßnahmen und -Gebote sollen das Baugebiet in die Landschaft einbinden.

Die Talau des Fischbachs soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden, damit die Erholungsnutzung hier erhalten bleibt.

Die vorgesehenen Pflanzbindungen für naturnahe Hecken (Pflanzliste in der Satzung) orientieren sich an einer standortgerechten Vegetation und sollen so für die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets sorgen.

Gleiches Ziel verfolgen die Erhaltung von Baum/Strauchhecken sowie die Entwicklung einer Hochstaudenflur durch Sukzession.

4. Erschliessung

4.1. Verkehrserschliessung

Die Fläche wird über eine Zufahrt an der RH 9 (Beerbachstraße) erschlossen.

Auf die Festlegung von Verkehrswegen innerhalb des Geltungsbereichs wird verzichtet, da alle Flächen im Besitz der Fa. Henglein sind.

4.2. Ver-und Entsorgung

4.2.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den neu errichteten Wasserzählerschacht bei der Einfahrt Ost des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Henglein. Die Frischwasserleitung wurde in der RH 9 (Beerbachstraße) neu verlegt.

Ein weiterer Stich in das Bebauungsgebiet ist in Planung.

Die Erschließung ist innerhalb des zu bebauenden Gebietes durch den Grundstückseigentümer baulich umzusetzen.

4.2.2. Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung

Um einer Überlastung der Kanalisation bei Regenereignissen vorzubeugen, ist auf dem Baugrundstück ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken zu errichten.

4.2.3. Leitungen

Im Planungsgebiet findet sich eine Hochspannungsleitung. Diese 20 KV Leitung ist Bestand. Hier ist eine Teilfläche von **Bebauung freizuhalten**. Langfristig wird jedoch eine Verlegung der Leitung angestrebt.

Für die **der Versorgung des Planungsgebietes** kommt eine oberirdische Verlegung von Leitungen nicht in Frage. Daher sind alle Leitungen und Anlagen unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu verlegen bzw. anzuordnen.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan ist ein **Umweltbericht mit SAP** erforderlich. Dieser wurde vom Büro Landschaftsplanung Ermisch & Partner, Gartenstr. 13, 91154 Roth erstellt.

Auf diesen wird an dieser Stelle verwiesen.

5.1. Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 31.453 m² bilanziert. Dieser wird zum Teil mit Flächen im Planungsgebiet abgedeckt (6.851,0 m²) Der Rest von 24.602 m² kann vom privaten Ökokonto der Firma Henglein abgebucht werden bzw. werden auf externen Flächen erbracht.

5.2. Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde in oben gen. Umweltbericht mit SAP durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände erfüllt sind.

5.3. Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

5.4. Immisionen(Lärm-und Geruchsimmisionen)

Die Erweiterung der Gewerbefläche kann zu zusätzlichen Immisionen führen. Lärm – und Immisionsbelastungen ergeben sich aus dem Anlieferverkehr der Fa. Henglein. Durch das bestehende Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung durch Immisionen gegeben.

6. Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung trägt zu 100% die Firma Hans Henglein & Sohn GmbH.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erstellt am 01.10.2013, geändert am 20.01.2014

Schwabach, den 20.01.2014

