

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Abenberg " Im Brühl "

1. Allgemeines

1.1 Planerische Verhältnisse

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Osten von Abenberg, südlich der Staatsstraße 2220.

Im Westen, also im Anschluß an bebaute Ortsteile ist bereits eine geringe Fläche im rechtsbeständigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Die nach Osten weiterführenden, zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, wurden im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Abenberg dargestellt. Das Verfahren ist abgeschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Abenberg liegt dem zuständigen Landratsamt Roth zur Genehmigung vor.

Aus der Darstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Abenberg, welche im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken als "bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum" dargestellt ist, entwickelt.

1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Die Stadt Abenberg, die zur Zeit im Stadtgebiet kein einziges Grundstück für Wohnhausneubauten zum Erwerb anbieten kann, beabsichtigt, mit der geplanten Baufläche Bauland zur Verbesserung der Wohnversorgung bereitzustellen.

Zahlreiche unbebaute Flächen, die im Innenbereich des Stadtgebietes vorzufinden sind, stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen der momentanen Bauflächennachfrage nicht zur Verfügung.

Die Stadt Abenberg beabsichtigt, die geplante Baufläche mit Baulandbeschaffungs- und Erschließungsdarlehen vollständig zu erwerben. Damit kann eine sozial gerechte Weitergabe der Grundstücke an Bauinteressenten ermöglicht werden.

Das Wohngebiet soll im wesentlichen der nachwachsenden Generation im eigenen Gemeindebereich die Möglichkeit der Ansiedlung eröffnen.

Durch die aufgelockerte Bauweise auf dem leicht geneigten Südhang soll eine optisch gute und sinnvolle Ergänzung der bestehenden Ortsrandbebauung im südöstlichen Bereich der Stadt Abenberg erreicht werden. Entsprechende Detailfestsetzungen sind neben dem Planblatt in der Satzung zum Bebauungsplan getroffen.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet wird ausschließlich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

1.4 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2220 über die Straße zum Sportgelände der DJK Abenberg "Asbacher Weg", sowie von Westen her durch das bestehende Wohngebiet (Mühlweg).

1.5 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind für das Baugebiet nicht vorgesehen. Im Bereich der Stadt Abenberg sind solche Einrichtungen vorhanden und über relativ kurze Wege gut erreichbar.

1.6 Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Die erforderlichen Versorgungsbetriebe sowie die Dienstleistungseinrichtungen sind ebenfalls im Ortskern Abenberg untergebracht. Da die Wege bis dorthin zumutbar sind, kann auf die Errichtung dieser Betriebe im Umgriff des Bebauungsplanes verzichtet werden. Andererseits bestehen keine Einwendungen, wenn im Baugebiet Versorgungs- oder Dienstleistungsbetriebe errichtet werden, welche im Sinne der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

2.1 Verkehrerschließung

Wie bereits ausgeführt erfolgt die Erschließung des Baugebietes von der nördlich gelegenen Staatsstraße 2220 aus über den Asbacher Weg bzw. von Westen her über den bestehenden Mühlweg. Die bestehenden Verkehrsanbindungen werden in das Baugebiet weitergeführt. Sämtliche Straßen im Baugebiet sind verkehrsberuhigt angelegt. Eine Durchgangsstraße ist nicht vorhanden, sodaß auch kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Die Zufahrten zwischen dem Bebauungsgebiet und in den Randbereichen gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke ist sichergestellt.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Stadt Abenberg. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt. Bereits im Jahre 1993 wurde ein neuer Hochbehälter in Betrieb genommen, welcher ein Speichervolumen von 1.000 cbm aufweist und eine ausreichende Wasserversorgung gewährleistet.

Zudem wird ausgehend vom bestehenden Druckpumpwerk des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe südöstlich des Baugebietes eine Notwasserversorgungsleitung zum Pumpenhaus der Stadt Abenberg verlegt, von wo aus im Bedarfsfalle zusätzlich in das Leitungsnetz der Stadt Abenberg eingespeist werden kann.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Abenberg errichtet zur Zeit ein neues Klärwerk für 8.000 EW. Dieses neue Klärwerk entspricht in jeder Hinsicht den neuesten Richtlinien und dem neuesten Stand der Technik. Eine Teilinbetriebnahme ist für Juni 1994 vorgesehen. Die endgültige Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich Ende August 1994.

Bei der Kapazität des Klärwerkes ist das Baugebiet Nr. 17 der Stadt Abenberg bereits berücksichtigt.

Es ist festzustellen, daß die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen werden von dort bereitgestellt, bzw. sind bereits vorhanden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die über das Baugebiet führenden 20 kV-Mittelspannungsleitungen abgebaut und durch Erdkabel ersetzt. Im Baugebiet sind zwei neue Trafostationen eingeplant und werden errichtet. Die Erschließung dieser Trafostationen erfolgt über öffentliche Straßen.

Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgen von der Trafostation aus niederspannungsseitig über Erdkabel.

2.5 Gasversorgung

Die Stadt Abenberg ist an das Vertriebsnetz der EWAG bzw. der MEG angeschlossen. Die notwendigen Gasversorgungsleitungen werden gleichzeitig mit der Erschließung im Baugebiet verlegt.

Für jedes Anwesen ist es möglich Erdgas als Energieträger zu beziehen. Wegen der Umweltverträglichkeit wird empfohlen, an das Versorgungsnetz anzuschließen.

2.6 Fernmeldeanlagen

Die Telekom schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz im Bereich der Stadt Abenberg an. Der Anschluß mit Fernsprechleitungen erfolgt durch Kabelleitungen wie unter 2.5.

Gleichermaßen wie die Fernmeldekabel werden in dem Baugebiet Koaxialkabel verlegt für Rundfunk- und Fernsehanschluß.

3. Grünordnung

Die Grünordnung im Umgriff des Bebauungsplanes richtet sich nach den Bestimmungen und gestalterischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes des Büros Ermisch und Kunstmann, Roth, in der Fassung vom 05.10.1993.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem Grünordnungsplan vorgesehen und werden durchgeführt.

Die im Grünordnungsplan als Nr. 436 a bezeichnete Ausgleichsfläche ist gleichzeitig im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Errichtung der Kläranlage Abenberg enthalten.

Im Grünordnungsplan ist lediglich vorgesehen, dieses Grünland extensiv zu bewirtschaften.

Um jedoch einen nahtlosen, weitflächigen und landschaftsbezogenen Übergang von der Wohnbebauung zur Kläranlage zu erhalten, wird diese Fläche ergänzend zu den Bestimmungen des Grünordnungsplanes als extensive Streuobstwiese angelegt. Auf der Ostseite dieser Fläche wird zur Eingrünung der bestehenden Trafostation ein Heckenverbund angepflanzt. Die auf der Westseite vorhandene Lesestein-Anlage wird erhalten. Die über das Gebiet führende 20 kV-Mittelspannungsleitung wird 1994 abgebaut. Es ist vorgesehen, insbesondere diese Fläche bereits im Herbst 1994 entsprechend den vorgemachten Ausführungen zu begrünen.

Diese Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth abgesprochen. (Siehe Anlage)

4. Immissionsschutz

Auf die geplanten Wohnbauflächen wirken verschiedene Emittenten ein.

Zur Klärung der Schallimmissionen im Bereich der geplanten Baufläche wurde von der Stadt Abenbeg ein gutachterlicher Bericht in Auftrag gegeben (Untersuchung zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung/beratende Ingenieure Messinger und Schwarz, Fürth).

In diesem Bericht mit ergänzenden Stellungnahmen wurden folgende Emittenten untersucht:

Staatsstraße 2220, Sägewerk Schübel, Sportanlage der DJK Abenberg, Tennisanlage der DJK Abenberg, Pkw-Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Kläranlage Abenberg.

4.1 Verkehrslärm

Die für Straßenverkehrslärm gemäß DIN 18005 angestrebten Orientierungswerte werden hinsichtlich der Staatsstraße 2220 ausreichend eingehalten.

4.2 Sägewerk

Im Südwesten der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein Sägewerk. Im gutachtlichen Bericht wird ausgesagt, daß vom Sägewerk keine immissionsrelevante Beeinflussung ausgeht. Das Sägewerk grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohngebiete bzw. bereits an 1986 genehmigte Wohnbauflächen an. Die geplante Wohnbaufläche liegt jedoch bereits in einem Abstand von ca. 150 m zum Sägewerk.

4.3 Sportflächen

Östlich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich umfangreiche Sportanlagen der DJK Abenberg. Zudem besteht ein gastronomischer Betrieb im Sportheim und eine Mehrzweckhalle für eine Besucherzahl von 650 Personen. Die Immissionsbelastungen durch die Sportanlagen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Immissionskonflikte mit vorgenannten Anlagen werden durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit 3,5 m Höhe, begrünt, durch die Umgestaltung eines vorhandenen Gerätehauses auf dem Sportgelände durch Errichtung eines Satteldaches, durch den geplanten Neubau eines Mehrzweckraumes im westlichen Anschluß an die Sportgaststätte und durch eine in West-Ost-Richtung, aus dem Planblatt zum Bebauungsplan in ihrer Lage erkennbare, massive Holzpallisadenwand mit einer Höhe von 2,00 m vermieden.

Das Einfahrtstor zum Sportgelände zwischen Gerätehäuschen und Lärmschutzwall wird in Massivbauweise mit einer Höhe von 3 m errichtet.

Zur Präzisierung vorgenannter Ausführungen wurde vom Büro Messinger und Schwarz, Fürth, ein ergänzendes Gutachten angefordert, in welchem insbesondere die Parkplatzsituation am Asbacher Weg und die eventuellen Immissionskonflikte mit der Tennisanlage i.V. mit den Sportfeldern der DJK Abenberg abschließend untersucht wurden.

Das Ergänzungsgutachten vom 22.3.1994 kommt abschließend in der Beurteilung zu dem Ergebnis, daß die Prognosesätze für die Berechnungen sehr hoch angesetzt sind und sich jeweils auf der sicheren Seite bewegen. Überschreitungen, resultierend aus Parkplatz und Sportgelände sind jeweils bei höchster Belastung angesetzt und Überschreitungen treten mit größter Wahrscheinlichkeit nur sehr selten auf und führen vor allen Dingen zu keinen Dauerstörungen.

Sie können jedoch für die Immissionspunkte 1 und 4, das sind Bauplätze mit den Flurnummer 332/13, 332/54, 332/53 und 332/52 der Gemarkung Abenberg jeweils in der Zeit, in welcher erhöhte Immissionsrichtwerte gelten (Sonntag 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Überschreitungen sind jedoch nicht so hoch, daß unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Gesichtspunkte die Verbesserung oder Errichtung aktiven Schallschutzes zusätzlich zu den geplanten Maßnahmen vertretbar ist.

Die Grundstückseigentümer der vorgenannten Grundstücke werden über die Situation informiert.
Ergänzend hierzu kann durch dingliche Sicherung im Grundbuch ein Regreß ausgeschlossen werden.

Diese Sicherung kann dann wieder gelöscht werden, wenn zu irgend einer Zeit das Sportgelände nach Süd-Westen erweitert wird und aus gegebenem Anlaß dann ein ausreichend bemessener aktiver Lärmschutz errichtet werden muß.

- 4.4 Die notwendigen Bebauungsabstände zu weiteren, zusätzlich untersuchten Emittenten, Schreinerei Weißland und landwirtschaftlicher Betrieb Arnold sind eingehalten, sodaß von diesen Betrieben keine immissionsrelevanten Beeinflussungen ausgehen.

Im Südwesten der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein Sägewerk. Im gutachterlichen Bericht wird ausgesagt, daß vom Sägewerk keine immissionsrelevante Beeinflussung ausgeht. Das Sägewerk grenzt zudem unmittelbar an bestehende Wohngebiete bzw. bereits an 1986 genehmigte Wohnbauflächen an. Die geplante Wohnbaufläche liegt jedoch bereits in einem Abstand von ca. 150 m zum Sägewerk.

5. Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Baugrund eignet sich nach einem durchgeführten Baugrundgutachten für die Errichtung von Bauwerken nach dem üblichen Gründungsverfahren.

Nachdem jedoch der gesamte Südhang wasserführend ist, wird empfohlen, die Kellergeschoßaußenwände in Stahlbeton auszuführen, um optimale statische Verhältnisse gegenüber dem Hangdruck zu erreichen und insbesondere den Aufstau von Grundwasser und dadurch bedingte Durchfeuchtung des Kellergeschoßes zu vermeiden.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation ist auf keinen Fall zulässig. Insoweit gelten die Bestimmungen der einschlägigen Entwässerungssatzung der Stadt Abenberg sowie alle einschlägigen, abwasserrechtlichen Vorschriften.

Bauteile, welche unter der Rückstauenebene liegen, sind gem. DIN 1986 gegen Kanalrückstau zu sichern.

6. Kosten des Baugebietes

1. Planung (B-Plan u. FN-Plan)	ca.	75.000.--	DM
2. Vermessung u. Vermarkung	ca.	170.000,--	DM
3. Ing.-Kosten (Str.-Wasser-Kanal-Baugrundgutachten)	ca.	500.000,--	DM
4. Grünordnung	ca.	245.000,--	DM
5. Geländefreimachung	ca.	80.000,--	DM
6. Wasserversorgung	ca.	830.000,--	DM
7. Entwässerung	ca.	2.270.000,--	DM
8. Straßenbau incl. Grunderwerb	ca.	2.640.000,--	DM
9. Straßenbeleuchtung	ca.	100.000,--	DM
10. Immissionsschutz	ca.	150.000,--	DM

Voraussichtliche Gesamtkosten ca. 7.060.000,-- DM

7. Spezielle Zahlen

Bruttofläche	(100%)	68.186 qm
Nettobauland	(75%)	50.907 qm
öffentliche Flächen incl. Kinderspielplatz, Straßengeleitgründ, öff. Parkplätze, Trafostand- plätze, Lärmschutzwall (25%)		17.279 qm

Wohnungen u. Personen (max.)

WOHNFORM	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WOHNEINHEITEN	BELEGUNGS-ZIFFER	PERSONEN
Einfamilienwohnhaus	2 E + D	71	4	284 E
Doppelhaushälften	2 E + D	14	4	56 E
Bauplatzangebot:	85		Gesamt:	340 E

Wohndichte: $\frac{340 \text{ E}}{6,82 \text{ ha}} = 49 \text{ E/ha}$

Nettowohnungsdichte $\frac{85 \text{ WE}}{6,82 \text{ ha}} = 12,46 \text{ WE/ha}$

Spielplatzverpflichtung

Geschätzt: 85 Kinder aller Altersgruppen -
0,75 qm - Kind = 63,75 qm

vorhandene Spielplatzfläche = 578 qm > 63,75 qm
Auflagen erfüllt!

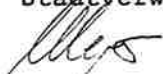
Stellplatznachweis privat

85 WE, je 1 Stellplatz / WE = 85
vorhanden lt. Planvorlage = 170 > 85
Auflagen erfüllt!

Stellplatznachweis-öffentlich

85 WE; je 1 Stellplatz 10 WE = 9 Stück
vorhanden lt. Planvorlage 19 Stück > 9
Auflagen erfüllt!

aufgestellt:
Abenberg, den 28.03.1994
Stadtverwaltung Abenberg


(Meyer)

ANLAGE ZU ZIFF. 3
DER BEGRÜNDUNG ZUM
B-PLAN 17 - LZENBERG
- IM BRÜHL -

13.03.94 11* 1:500
LPB WÄRRANLAGE

ENTWURFSVORSCHLAG
Fl. Nr. 436/a

10.03.94 - 100

ANSCHLUSS NEUES
BAUGEBIET

MARKIERTE RAD-/WANDER-
WEGEVERBINDUNGEN

BIOTOP
37.025

VORHANDENE
LESESTEIN-ANLAGE UN-
BEDINGT BEHALTEN

EXTENSIVE STELL-
OBSTWIESE

SALIX CAPREA -
GEBÄUSCH

HECKENDECK
RAUSCH LT.
LPB WÄRRANLAGE

OBST-
WIESE