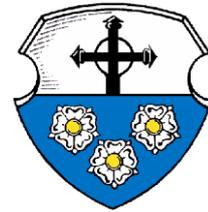


Markt Kreuzwertheim: 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“



Begründung

Entwurf 09.04.2019

1. Grundlagen

1.1 Gründe für die Planaufstellung

Zur ausreichenden Sicherung der örtlichen Gesundheitsvorsorge der Bewohner des Marktes Kreuzwertheim ist beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 3804/3, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiets (GE) gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen ist, neu als Sondergebiet „Medi-Center“ (SO-MED) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

Die Fläche liegt im nordwestlichen Anschluss an das „Wasserhaus“ (Wasserpumpstation / Wasserbehälter) und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung von gewerblich genutzten Flächen). Die festgesetzte Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weist weniger als 20.000 m² auf. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter.

1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan „Am Wasserhaus“.

Im Zug der 2. Änderung wird der Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans den tatsächlichen Gegebenheiten und den neuen Flurstücksabgrenzungen (Neuabmarkung im Rahmen des durch den Bau der Entlastungsstraße ausgelösten Flurneuordnungsverfahrens) angepasst. Der neue Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 3804, 3804/2, 3804/3, 3918/1 und Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 3523/8 (Lengfurter Straße) mit einer Größe von ca. 1,45 ha. Das im Bebauungsplan mitaufgenommene Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 2207/11), das der neuen Entlastungsstraße St 2315 zugeordnet ist, wird aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Durch die Berichtigung der Flurstücksgrenzen ergeben sich Veränderungen in der Abgrenzung der dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ ist eingearbeitet.

Zusätzlich umfasst die 2. Änderung die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Sondergebietsflächen für die Errichtung eines Medi-Centers (SO-MED). Die Änderung umfasst Teilflächen der Flurnummer 3804/3 mit einer Fläche von 0,1 ha (1.005 m²).

1.3 Übersicht der Änderungen

	Rechtsgültiger Bebauungsplan (1. Änderung)	2. Änderung des Bebauungsplans	Flächendifferenz
Geltungsbereich	ca. 1,54 ha	ca. 1,45 ha	ca. - 0,09 ha
Gewerbegebiet	ca. 0,42 ha	ca. 0,37 ha	ca. - 0,05 ha
Sondergebiet Einkaufsmarkt	ca. 0,50 ha	ca. 0,50 ha	-
Sondergebiet Medi-Center	-	ca. 0,10 ha	ca. + 0,100 ha
Grünflächen:	ca. 0,40 ha	ca. 0,26 ha	ca. - 0,14 ha
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	ca. 0,13 ha	ca. 0,19 ha	
<i>Private Grünfläche</i>	ca. 0,27 ha	ca. 0,07 ha	
Versorgungsanlage	ca. 0,14 ha	ca. 0,14 ha	-
Verkehrsfläche: Fußweg und Zufahrt	ca. 0,08 ha	ca. 0,08 ha	-

1.4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung - Berichtigung

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Gegenstand der Berichtigung ist die Neuausweisung des Sondergebiets Medi-Center.

Die sonstigen Darstellungen werden innerhalb des Änderungsbereichs an die bestehende (neu geordnete) Grundstückssituation angepasst.

Die Erfordernisse der Berichtigung ergeben sich aus den unter Kap. 1.1 aufgeführten Gründen für die Planaufstellung.

Der Plananteil der Berichtigung liegt der Begründung bei.

1.3.3 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich liegt innerhalb des ehemals durch Verordnung festgelegten Schutzgebietes der Brunnen I und II der gemeindlichen Wasserversorgung.

Die Verordnung der Schutzgebiete ist zwischenzeitlich aufgehoben. Das Schutzgebiet ist aufgelassen.

2. Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte

2.1 Erschließung / Entlastungsstraße

Die Zufahrtsmöglichkeit in den Planungsbereich ist über die Lengfurter Straße (ST 2315) gegeben. Sie soll (wie bisher) über zwei Anschlüsse erfolgen.

Mit der geplanten Entlastungsstraße ist die Verkehrssituation mit dem Anschluss an die heute viel befahrene Staatsstraße (Entlastungsstraße) entschärft.

Der neue Standort liegt am Anschluss der Lengfurter Straße an die geplante Entlastungsstraße verkehrsgünstig. Zwischen dem Altortbereich und den gemeindlichen Siedlungsteilen „Gemeindedinger“ / „Laufer“ gelegen, ist er auch gut zu Fuß und mit Fahrrad erreichbar.

Entlang der Lengfurter Straße ist ein Gehweg als Verbindung in den Altort und die Siedlungsgebiete Laufer / Gemeindedinger eingeplant.

Des Weiteren besteht eine Wegverbindung an den Seebrichsweg im Norden.

Die Zufahrt zu den westlichen Nachbargrundstücken (Flur-Nr. 3815, 3816) wird gesichert.

2.2 Wasserversorgung / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung ist durch die unmittelbar angrenzende Wasserpumpstation mit Wasserbehälter gesichert.

Anschlussmöglichkeit des Medi-Centers für Abwasser besteht über die bestehende Grundstücksentwässerung an den im Bereich Seebrichsweg verlaufenden Mischwasserkanal. Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft entlang / in der Lengfurter Straße.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über das bestehende Entwässerungssystem nach Versickerung / Rückhaltung in den unterhalb angrenzenden Flurbrunnengraben abgeleitet werden. Eine wesentliche Änderung von Qualität und Quantität des Oberflächenwassers ergibt sich mit der Planänderung nicht.

Die Versorgung mit Elektrizität ist durch die örtliche Energieversorgung gewährleistet.

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet:

Entlang der Lengfurter Straße sind verlegt:

- 20-KV-Kabel Stadtwerke Wertheim GmbH / Niederspannungskabel (mit beidseitigem Schutzbereich von 1 m)
- Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung
- Mischwasserkanal DN 500

Leitungen zum / vom Wasserpumpwerk und Wasserbehälter

- Wasserleitung DN 200 mit Steuerkabel
- Wasserleitung DN 100 (von Brunnen I)
- Stromversorgung der Wasserpumpstation

Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind diese Leitungen unverändert zu beachten.

Auf die zwingend zu beachtende Kabelschutzanweisung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird hingewiesen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet wie folgt differenziert:

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ (§ 11 BauNVO).
Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die landesplanerische Beurteilung auf 1.244 m² festgesetzt.
- Neu – 2. Änderung:
Sondergebiet „Medi-Center“ (§ 11 BauNVO)

Die *Grundflächenzahl* gemäß § 11 BauNVO verbleibt bei der Festsetzung von 0,8.

Die *Geschoßflächenzahl* beträgt unverändert 1,2.

Zulässig ist im Gewerbegebiet und Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ eine zulässige Firsthöhe von maximal 11,5 m über geplantem und 15,00 m über bestehendem Gelände.

Die Bauweise im Gewerbegebiet und Sondergebiet Einkaufsmarkt ist wie bisher abweichend zulässig, jedoch höchstens bis 70 m Baulänge. Damit ist eine Anpassung der Gebäude an die Gebäude des westlich angrenzenden Gewerbegebietes noch gegeben.

Für das Sondergebiet Medi-Center wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze / Anbauverbotszone

Das Staatliche Bauamt Würzburg stimmt im Teilbereich Sondergebiet „Medi-Center“ einer Reduzierung der 20 m Anbauverbotszone auf 17 m gem. Art. 23 Abs. 2+3 BayStrWG zu, wenn die nachfolgenden Auflagen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

1. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang unmittelbar zur Staatsstraße 2315 dürfen nicht angelegt werden. Zugang und Zufahrt sind ausschließlich von der rückwärtigen Straße (Lengfurter Straße) aus zu nehmen.
2. Der Baulastträger der Staatsstraße 2315 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

3.3 Gestaltungen der Gebäude

Es sind Satteldächer vorgeschrieben. Andere Dachformen sind für untergeordnete Bauteile (Rampen, Vordächer,...) ermöglicht.

Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln in roter bis rotbrauner Farbe.

Die Wandverkleidungen bzw. Putze sind in gedeckten Farbtönen herzustellen.

Für das Sondergebiet Medi-Center werden zusätzlich Pultdächer mit einer Neigung von 6 – 10 ° zugelassen.

3.4 20-KV-Freileitung (früher: ÜWU / jetzt: Stadtwerke Wertheim GmbH)

Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine Freileitung (mit 10 m Leitungs-Ausübungsbereich beiderseits der Leitungsachse) gequert. Gebäude bestehen auch unter der Freileitung.

Masten sind so zu erhöhen, dass zwischen höchstem Punkt der baulichen Anlagen und dem maximalen Durchhang der Leiterseile im Schutzbereich mindestens 3 m Schutzraum verbleiben.

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach der Zustimmung der Stadtwerke Wertheim GmbH errichtet werden. Die einschlägigen Richtlinien und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Die Festsetzungen für den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten hierzu unverändert.

3.5 Fläche für Versorgungseinrichtungen, hier: Wasserbehälter und Pumpstation

Die gemeindliche Wasserpumpstation mit Reinwasserbehälter ist gemäß Bestand in die Planung übernommen.

Die geplante Verkehrsflächen können in bis 1,5 m Entfernung an den Wasserbehälter errichtet werden. Die Kühlung des Trinkwassers muss gewährleistet sein.

3.6 Aufschüttungen - Geländegestaltung

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen des Geländes bleiben unverändert. Demnach können diese bis 4,5 m hoch erfolgen. Die Auffüllungen werden zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung notwendig.

Stützwände zum westlichen Nachbarn mit bis zu 4 m Höhe können die Höhenunterschiede abfangen.

4. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert.

Demnach sind im Hinblick auf die östlich angrenzenden Wohngebiete Betriebe nicht zugelassen, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel L_w nachts (22.⁰⁰ – 6.⁰⁰ Uhr) 45 dB (A) überschreitet.

Dabei gilt: $L_w = L_w - 10 \cdot \log(S / S_0)$ in dB(A)

L_w =: immissionswirksamer Schalleistungspegel der Anlage / des Betriebs in dB(A)

S: Anlagen- / Betriebsfläche in m²

S_0 : Einheitsfläche 1 m²

Zudem sollen die Be- und Entladeeinrichtungen immissionsschutztechnisch günstig auf der Nordseite angeordnet werden.

Marktgemeinde und Bauwerber besitzen gegenüber dem Straßenbaulastträger der ST 2315 (alt und geplant) keinen Schadensersatzanspruch wegen Lärm und anderer von den Straßen ausgehenden Emissionen. Die für die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes maßgebenden zulässigen Schallpegel (16. BImSchVO) von 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts werden unterschritten.

5. Brandschutz

Bei den Baueingaben sind die Belange des Brandschutzes zu beachten, insbesondere ausreichende Erreichbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen, die Ausstattung mit Hydranten, sowie die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien.

6. Grünordnungsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans war die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB) bis zum 31.12.2000 befristet ausgesetzt. Der Markt Kreuzwertheim wies aber gemäß AGBauROG nach, wie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in anderer Weise durch die randlichen Grünflächen berücksichtigt wurden.

Die Beurteilungen und Bewertungen des Bestands und der Eingriffswirkungen sowie die daraus abgeleiteten, festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gelten unverändert.

Mit dem Vorhaben sind keine wesentlichen, weiteren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild über die bislang zulässigen hinaus verbunden. Die wesentlichen Eingriffparameter wie überbaubare Fläche, zulässige Bauhöhen und Aufschüttungen bleiben unverändert. Art und Intensität des Eingriffs sind im Wesentlichen auch bislang baurechtlich zulässig.

Zudem ist hier gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

7. Artenschutz

Mit der zulässigen Nutzungs-Änderung innerhalb der bestehenden baulichen Kubatur sind hier vorhabensspezifisch artenschutzrechtlich unzulässige Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Tötung, Schädigung oder Störung mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG grundsätzlich auszuschließen.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht auch unabhängig vom Baurecht im Rahmen des herkömmlichen Bauunterhalts oder einfacher baulich-gestalterischer Veränderungen zu beachten ist.

So können ggf. (unbehandelte) Holzverschalungen mit entsprechenden Hohlräumen Fledermäusen als Sommer- oder Zugquartier dienen. Gehölzpflegearbeiten sollen v.a. aus Gründen des Vogelschutzes nur außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten (Oktober – Februar) erfolgen.

Auf ggf. erforderlich werdende Vermeidungsmaßnahmen gegen das signifikant erhöhte Tötungs- und Verletzungsrisiko aufgrund von Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Fassaden oder Fenstern wird hingewiesen. Möglich sind hier spezielle Vogelschutzverglasungen, in hoher Dichte angebrachte Markierungen oder Silhouetten, Jalousien,...

8. Umweltbericht

Es handelt sich bei dem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

9. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis mit Anschreiben beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Elfershausen-Engenthal,
Fassung vom 09.04.2019

Kreuzwertheim, den



Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen – Engenthal 42
Tel. 09704 / 602180

.....
Thoma, 1. Bürgermeister

Anlage

Berichtigung des Flächennutzungsplans – Planteil
(Gegenüberstellung vor und nach der Berichtigung)