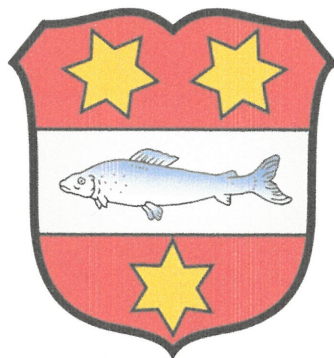


# **BEBAUUNGSPLAN**

„Erbendorfer Straße“  
Teilgebiet XI

1. Änderung

Sondergebiet (SO)



Stadt  
Windischeschenbach

Stadt  
Windischeschenbach

1. Änderung des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes  
„Erbendorfer Straße“  
Teilgebiet XI

Sondergebiet (SO)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand..... September 2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ..... 2

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **„Erbendorfer Straße“ Teilgebiet XI**

#### **im Ortsteil Windischeschenbach**

## **I. Begründung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Erbendorfer Straße“ –Teilgebiet XI ist seit dem 28.05.1993 rechtskräftig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 4 ha ein Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wurde Anfang der 90er Jahre auf Initiative verschiedener Investoren ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt wurden im Bereich des nun zu ändernden Sondergebietes verschiedene Nutzungen vom Beherbergungsbetrieb, Verkaufsflächen Food/Non Food, Spiel- und Sportstätten, gastronomische Betriebe, Dienstleistungsbetriebe (Kanzleien, Praxen etc.) bis hin zu Wohnflächen in geringem Umfang (Nutzung durch Betriebsinhaber, Aufsichtspersonal etc.) vorgesehen.

Diese Nutzungen werden bis auf die Nutzung als Verkaufsflächen Food und Non Food (bzw. großflächiger Einzelhandel) in absehbarer nicht realisierbar sein. Um dieses Teilgebiet des Bebauungsplanes für zukünftige Investoren im Bereich großflächiger Einzelhandel nutzbar zu machen ist eine Bebauungsplanänderung notwendig in welcher die Nutzungen welche nicht angesiedelt werden sollen aus den Planunterlagen gestrichen werden.

Zudem erscheint es sinnvoll möglichen Investoren einen größeren Spielraum bezüglich der äußeren Gestaltungsform der Gebäude einzuräumen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezüglich (Dachform, äußerer Gestaltung etc.) dem architektonischen Zeitgeist anzupassen.

Auch soll die Straßenführung im Bereich des Sondergebietes angepasst werden.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der zulässigen Nutzungen für nunmehr nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden.

Durch diese Änderung soll eine gesteigerte Attraktivität des Areals für potentielle Investoren erreicht werden.

Die genannten Änderungen stellen eine sonstige Maßnahme der Innentwicklung dar, da hier ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Zudem umfasst das Änderungsgebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Somit kann § 13 a BauGB angewandt werden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs umfasst die FINrn. 385, 386/2 und 389, alle Gemarkung Windischeschenbach, mit einer Fläche von ca. 1,37 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch die Ortsstraße Kiebitzweg, FINr. 389/8, Gemarkung Windischeschenbach, und durch die nördliche Grenze des Grundstücks Kiebitzweg 1,
- im Westen durch die Staatsstraße 2395, Erbendorfer Straße, FINrn. 382, Gemarkung Windischeschenbach,
- im Norden durch die Staatsstraße 2181, FINr. 385/1, Gemarkung Windischeschenbach und
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Bussardweg 5.

Das restliche Plangebiet (FINrn. 390/4, 390, 390/2, 390/5, 390/1, 390/3, 389/8, 389/7, 389/5, 389/6 und 389/1, alle Gemarkung Windischeschenbach) bleibt von der Änderung unberührt.

#### **1.4 Planinhalt**

Auf einer Teilfläche im Nordwesten des Baugebietes „Erbendorfer Straße“ werden die Nutzung, die Baugrenzen und Verkehrsflächen neu geplant.

Die vorgesehenen Nutzungen vom Beherbergungsbetrieb, Verkaufsflächen Food/Non Food, Spiel- und Sportstätten, gastronomische Betriebe, Dienstleistungsbetriebe (Kanzleien, Praxen etc.) bis hin zu Wohnflächen in geringem Umfang (Nutzung durch Betriebsinhaber, Aufsichtspersonal etc.) werden aufgegeben und im Bereich des Sondergebietes ist nur mehr die Nutzung für den großflächigen Einzelhandel zulässig. Die Baugrenzen und Verkehrsflächen werden entsprechend dem Planwerk M 1:500 vom 31.05.2016 angepasst.

Somit orientiert sich die Verkehrsfläche an der vorhandenen Ortstraße Kiebitzweg (FINr. 389/8, Gmkg. Windischeschenbach) und führt diese in nördlicher Richtung um 80 m weiter und endet in einem Wendehammer.

Zur Klarstellung wird hervorgehoben, dass für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen das nordwestliche Plangebiet betreffend die jetzige 1. Änderung maßgebend ist, für den östlichen und südlichen Teilbereich, der nicht von der Änderung betroffen ist, gelten die Festsetzungen der Bebauungsplanurfassung vom 28.05.1993 unverändert weiter.

#### **1.5 Erschließung**

##### **1.6.1 Straße**

Das Sondergebiet wird im Süden über die Ortstraße „Kiebitzweg“ Richtung Norden erschlossen.

##### **1.6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann über das städtische Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

### 1.6.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die städtische Kanalisation.

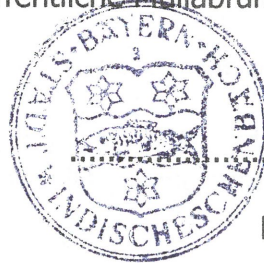
### 1.6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

### 1.6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr.

Stadt Windischeschenbach, den 16.09.2016



  
.....  
Karlheinz Budnik  
Erster Bürgermeister

