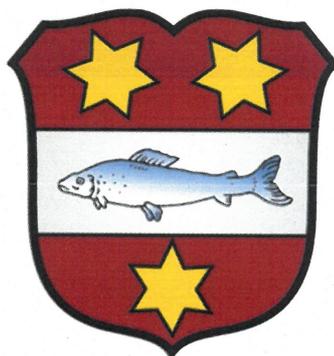


Bebauungsplan „Erbendorfer Straße“ Teilgebiet XI 2. Änderung

Stadt
Windischeschenbach



Begründung

Stadt Windischeschenbach:

Karlheinz Budnik
1. Bürgermeister
Hauptstraße 34
92670 Windischeschenbach

Planfertiger:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Erbendorfer Straße“ – Teilgebiet XI ist seit dem 16.09.2016 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Geltungsbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Mittlerweile liegt eine Eingabeplanung für einen Lebensmittelmarkt vor, dessen Ansiedlung von der Stadt Windischeschenbach gewünscht wird, aber in seinem Maß der baulichen Nutzung und in der Ordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweicht. Da eine Baugenehmigung auf Grundlage von Befreiungen von diesen Festsetzungen nicht gewünscht und auch nicht genehmigungsfähig ist, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend geändert und umfassend fortgeführt werden.

1.2 Ziele der Planung und Verfahren

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Niederlassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung stellt eine sonstige Maßnahme der Innentwicklung dar, da hier ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha und setzt somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest. Die geplanten Festsetzungen erfüllen auch die sonstigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Somit kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt bzw. zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist insbesondere auch wegen der offensichtlich geringen Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs umfasst die FINrn. 385 und 389 der 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, FINr. 382, Gemarkung Windischeschenbach,
- im Norden durch die Staatstraße 2181, FINr. 385/1, Gemarkung Windischeschenbach und
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstücks Bussardweg 5.

1.4 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes bleibt unverändert. Das Sondergebiet wird vom Süden über die Ortstraße Kiebitzweg erschlossen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über die städtischen Leitungs- und Kanalnetze. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG und erfolgt über eine im Südosten des Geltungsbereichs bestehende Trafostation. Die Abfälle werden durch die öffentliche Müllabfuhr beseitigt.

2. Festsetzungen

Die Ziele der Raumordnung und der Flächennutzungsplan werden von den Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Insbesondere sind mit der 2. Änderung keine Vergrößerungen der Verkaufsflächen oder Veränderungen der Sortimente im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel verbunden. Im Folgenden werden nur diejenigen Änderungen begründet, die von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (1. Änderung vom 16.09.2016) erheblich abweichen.

2.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die zunehmende Nachfrage und die konkrete Bauabsicht eines Lebensmittelmarktes erfordern in diesem Bereich die Erweiterung der Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch kompakte Baugrenzen bestimmt und festgesetzt. Dies ermöglicht die Festsetzung einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6,0 bzw. 9,0 m über Bezugshöhe konkretisiert. Als Bezugshöhe festgesetzt wird die Mitte Einfahrt vom Kiebitzweg zum Grundstück Flurnr. 385 (458,00 m üNN). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 464,00 m üNN bzw. 467,00 m üNN bleiben somit jeweils 1,50 m unter dem im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß. Dies ermöglicht es, für Solaranlagen und Anlagen für erneuerbare Energie die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um 1,50 m zuzulassen, ohne die bereits zulässige Gebäudehöhe insgesamt zu überschreiten. Die Anforderungen an die Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung bleiben weiterhin erfüllt. Die maximal zulässigen Wandhöhen im Sondergebiet werden an die geänderte Bezugshöhe angepasst.

2.2 Verkehrsflächen und Nebenanlagen

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird zugunsten der Darstellung von Fahrbahnen, Anlieferungen, Stellplätzen und Fußwegen auf privaten Grundstücken zurückgenommen. Der Zufahrtsbereich zu den Bauparzellen wird entsprechend der geänderten inneren Erschließung vergrößert. Aufgrund der erforderlichen Neuordnung der Anlieferung und des ruhenden Verkehrs entfällt der Wendehammer am Ende der Sackgasse innerhalb des Sondergebietes. Die Möglichkeit, innerhalb des Sondergebietes

zu wenden, bleibt jedoch erhalten. Auf diese besondere Situation wird gemäß verkehrsrechtlicher Anordnung der Stadt Windischeschenbach mit einer Beschilderung am Zufahrtsbereich in das Sondergebiet hingewiesen.

2.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern oder schadlos abzuführen. Damit können Beeinträchtigungen öffentlicher oder privater Nutzungen auf den benachbarten Grundstücken vermieden werden.

2.4 Grünflächen

Lage und Größe der Grünflächen (private Grünflächen und Streuobstwiese) werden gemäß den Anforderungen der Baunutzungsverordnung an die zulässige Überbauung im Sondergebiet angepasst. Die Festsetzung der Streuobstwiese als Grünfläche wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ersetzt.

2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in der Planzeichnung eine Ökokontofläche in Form einer Streuobstwiese festgesetzt. Ökokontofläche bzw. Streuobstwiese werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung ersetzt sinnfällig die Festsetzung als Grünfläche.

Aufgrund der geänderten Lage des Lebensmittelmarktes sowie der erforderlichen Neuordnung der Anlieferung und des ruhenden Verkehrs wird die Streuobstwiese im Westen und Süden des Geltungsbereichs verkleinert. Die Verkleinerung der Streuobstwiese wird durch deren Vergrößerung im Norden jedoch überkompensiert, so dass nach der 2. Änderung des Bebauungsplans statt bislang 3.213 qm nunmehr 5.009 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Auch unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung über zwei Jahre in Höhe von jeweils 10 % übersteigt die festgesetzte Fläche den fortgeschriebenen Bedarf von 3.889 qm. Die Ausgestaltung der Streuobstwiese bleibt ansonsten unverändert. Der Verwendung als Ökokontofläche steht somit nichts entgegen.

Die Herstellung der Ökokontofläche erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Ökokontofläche wird zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans festgeschrieben und dargestellt. Das Erreichen der Entwicklungsziele wird nach frühestens zehn Jahren von der unteren Naturschutzbehörde überprüft. Da die Ökokontofläche auf privaten Grundstücken liegt, sind Herstellung und Entwicklung der Streuobstwiese über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten der Stadt Windischeschenbach dinglich

zu sichern. Sollten die zum Ausgleich festgesetzten Flächen und Maßnahmen für bauliche Nutzung beansprucht werden, ist entsprechender Ersatz unter Berücksichtigung des jeweiligen Zeitwertes zu leisten. Die untere Naturschutzbehörde ist hierbei zu beteiligen.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erbendorfer Straße“, Teilgebiet XI, besteht daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die Zulässigkeit von Abgrabungen wird auf das unbedingt erforderliche Maß von 10,0 m Tiefe begrenzt. Für die gestalterische und nachbarschaftliche Einbindung in die Landschaft sind die entstehenden Böschungen an die bestehenden Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen anzugleichen. Um übersteile Böschungen zu vermeiden, sind Stützmauern zulässig, die aber 3,0 m Höhe nicht überschreiten dürfen.

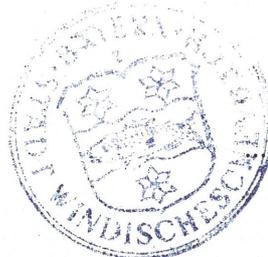
Verdrängter Boden ist abzufahren und zu entsorgen. Im Zuge der Verwirklichung des Drogeriemarktes wurde bereits eine Beprobung des Erdaushubes für den Einzelhandelsmarkt durchgeführt und auch ein Standort zur Endlagerung des Erdaushubes ausfindig gemacht. Eine Deponierung auf den Baugrundstücken ist aus gestalterischen und landschaftlichen Gründen sowie aus Sicht des Bodenschutzes unerwünscht.

2.7 Immissionsschutz

Die Fläche für Abfallcontainer wird aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herausgenommen. Damit wird eine mögliche Lärmquelle beseitigt.

Nachtlieferungen sind für Lebensmittel- und Drogeriemärkte branchentypisch und daher nicht auszuschließen. Nach überschlägiger Betrachtung ist mit den Festsetzungen der 2. Änderung keine wesentliche Veränderung der zulässigen Immissionen verbunden. Im Bebauungsplan sind daher keine Festsetzungen zu Anlieferungszeiten getroffen.

Stadt Windischeschenbach, den 13.03.2019




Karlheinz Budnik
Erster Bürgermeister

Amberg, den 13.03.2019


Stefan Weidenhammer

Stefan Weidenhammer
Planfertiger