



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Begründung
i.d.F. vom 12.01.2023**



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Wahl des Verfahrens.....	3
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
4.2	Topographie / Nutzung.....	3
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	4
4.4	Bodenordnende Massnahmen	4
5	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2	Mass der baulichen Nutzung.....	4
5.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	4
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	4
6	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	5
6.1	Bauweise	5
7	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
7.1	Dachgestaltung	5
7.2	Fassaden und Materialien	5
8	Stellplätze, Garagen und Carports	6
9	Einfriedungen.....	6
10	Erschliessung.....	6
10.1	Verkehrerschliessung.....	6
10.1.1	Wasser- und Energieversorgung	6
10.1.2	Abwasserbeseitigung	7
10.1.3	Abfallbeseitigung	7
10.1.4	Fernmeldeanlagen	7
10.1.5	Leitungsverlegung	7
11	Grünordnung.....	8
11.1	private Grünflächen.....	8
11.2	Anpflanzung von Bäumen	8
12	Denkmalschutz	8



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Weißenstadt beabsichtigt, im Sinne der Innenentwicklung, durch die der Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen EDEKA-Marktes zu schaffen. Die Flächen werden von der benachbarten Firma Piras dringend für die Erweiterung des Betriebes benötigt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße" aus dem Jahr 2004, der die Bauflächen als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festsetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

3 WAHL DES VERFAHRENS

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 4.900 m² und einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger als 3.900 m² fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet die Änderung daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB statt, da hier im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein innerörtlicher Leerstand einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weißenstadt entwickelt werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Weißenstadt an der Kirchenlamitzer Straße. Gegenüber liegt die gewerbliche Bebauung des Gewerbegebietes an der Sparnecker Straße, südlich liegt ein Mischgebiet mit dem Gewerbebetrieb der Firma Piras und verschiedenen Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück mit der Flurnummer 2990 sowie Teilflächen der Flurnummer 2990/2 und 2367 (Kirchenlamitzer Straße) in der Gemarkung Weißenstadt. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,49 ha.

4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist nahezu eben und wurde als Supermarkt mit den zugehörigen Stellplätzen genutzt. Das Gelände ist weitestgehend versiegelt. Lediglich im Norden findet sich randlich ein kleiner Gehölzbestand.



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen bisher keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

4.4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen werden festgesetzt Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme, dem Immissionsverhalten und den sonstigen Begleiterscheinungen unerwünscht und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für den Bereich.

Die Flächen sollen zukünftig für die überwiegend für die Produktion und als Lager genutzt werden. Darüber hinaus sollen in Teilbereichen ggf. Wohnungen entstehen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die, in der Planzeichnung festgesetzte, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die bereits festgesetzte GRZ von 0,8. wird beibehalten. Damit liegt die GRZ über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Mit diesem Wert soll eine effiziente Nachnutzung der bereits jetzt nahezu vollständig versiegelten innerörtlichen Bauflächen ermöglicht werden.

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 soll die mehrgeschossige Bauweise ermöglicht werden, um einerseits die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden / Fläche zu minimieren und andererseits eine, dem Standort angemessene, städtebauliche Dichte zu ermöglichen.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. drei (III) Vollgeschossen zulässig. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen orientiert sich die Höhenentwicklung an der benachbarten Bebauung.



6 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 BAUWEISE

Die die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird aus dem rechts-wirksamen Plan übernommen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu Die Gebäudelänge ist durch die Baufenster begrenzt. Innerhalb des Baufensters können Gebäude bis zu einer Länge von ca. 65 m entstehen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen zulässig.

7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherren, betrieblichen Anforderungen und der regionalen Bautradition. Um eine zeitgemäße Nachnutzung zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst jedoch schlank gehalten. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

7.1 DACHGESTALTUNG

Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von 20°- 45° oder als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5°-15° auszuführen.

Geneigte Dächer sind, mit hellgrauen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken, damit sie sich in die örtliche Dachlandschaft einfügen. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solarmodulen zu überstellen. Zur Minderung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas wird empfohlen, mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit Sie parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Auf Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, soweit die Module einen Abstand von 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,5 m überschreiten.

Für Vordächer sowie Überdachungen von Ladebereichen oder Terrassen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

7.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlenhäuser oder flächenhafte Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende oder reine Farbtöne, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.



8 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

9 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über Gelände nicht übersteigen. Im Bereich der Einfahrten wird die Höhe auf 0,8 m begrenzt, um die ungehinderte Sicht auf den Straßenverkehr zu gewährleisten. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

10 ERSCHLIESSUNG

10.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Kirchenlamitzer-Straße aus

10.1.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.



1. Änderung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Kirchenlamitzer Straße"

10.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

10.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

10.1.4 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.

10.1.5 Leitungsverlegung

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang für die Versorgungsträger jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informieren.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.



11 GRÜNORDNUNG

Angesichts der nahezu vollständigen Versiegelung im Bestand und dem Ziel, die Flächen effizient nachzunutzen, sind die gestalterischen Möglichkeiten der Grünordnung überschaubar.

11.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die dargestellten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sofern im Zuge der Nachnutzung neue Gebäude entstehen sollen, ist eine mindestens flächengleiche Verlagerung zulässig. Im Bereich der Pflanzbindung sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig.

11.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

In den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste, Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 16-18)

Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeete in mit einem Mindestvolumen von 12 m³ entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baumroste angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern.

12 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind im Plangebiet von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich aufgrund der Vornutzung des Areals keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

aufgestellt:
Kalchreuth, den 12.01.2023

Gez. E. Bökenbrink
Stadtplaner ByAK / SRL