

MARKT KLEINLANGHEIM

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der Haidter Straße“ 2. Änderung

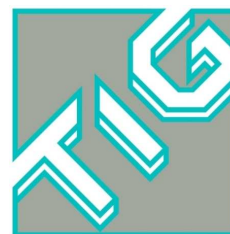
BEGRÜNDUNG

Stand: 24.02.2011

Regensburger Straße 215
90478 Nürnberg

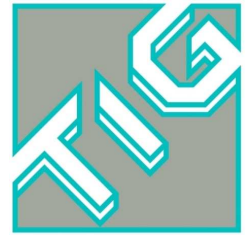
Tel.: +49911-9985230
E-Mail: info@tig-nuernberg.de
www.tig-nuernberg.de

Tiefbautechnisches
Ingenieurbüro
Glückert



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINFÜHRUNG	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3.	LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
4.	PLANUNGSUMGRIFF	3
5.	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN	4
6.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
7.	BEBAUUNG	4
8.	LÄRMEMISSIONEN	5
9.	ERSCHLIEßUNG	5
9.1	Verkehrstechnische Erschließung	5
9.2	Ver- und Entsorgung	5
9.2.1	Entwässerung	5
9.2.2	Wasserversorgung	6
9.2.3	Stromversorgung	6
9.2.4	Gasversorgung	6
9.2.5	Fernmeldeanlagen	6
9.2.6	Abfallbeseitigung	6
10.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
11.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	7
12.	VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG	7



1. EINFÜHRUNG

Der Markt Kleinlangheim benötigt neue gewerbliche Bauflächen, um der konkreten Nachfrage nach gewerblichen Flächen gerecht werden zu können und einer Abwanderung interessierter Gewerbebetreibender entgegen zu wirken. Um den Bauwerbern einen gewerblichen Standort anbieten zu können, beschloss der Marktgemeinderat daher die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der neue gewerbliche Standort stellt eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes „An der Haidter Straße“ südwestlich der Kreisstraße KT 11 in Richtung Haidt dar.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat Markt Kleinlangheim fasste am 16.12.1997 den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Tiefbautechnische Ingenieurbüro Glückert in Nürnberg beauftragt.

Da die planungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird das Plangebiet bei der parallel laufenden 2. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Kleinlangheim mit berücksichtigt.

Der nördliche Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Haidter Straße“ wird überplant, um eine einheitliche Gestaltung durch die Festsetzungen zu erreichen und ein städtebaulich zusammenhängendes Plangebiet zu schaffen, dass jenseits (nördlich) der Bahnlinie durch einen Bebauungsplan geregelt wird.

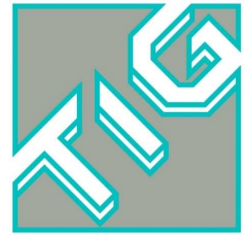
3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das geplante Gewerbegebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kleinlangheim, südwestlich der Kreisstraße KT 11. Im Süden schließt das geplante Gewerbegebiet an das bestehende „Gewerbegebiet an der Haidter Straße“ an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 9,15 ha.

4. PLANUNGSUMGRIFF

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst die Flur-Nr. 1000/1, Flur-Nr. 1000/2, Flur-Nr. 1000, Teilfläche von Flur-Nr. 999, Teilfläche von Flur-Nr. 994 - 995, Teilfläche von Flur-Nr. 712, Flur-Nr. 981 - 992, Flur-Nr. 992/1 - 992/2, Flur-Nr. 915, Teilfläche von Flur-Nr. 957, Teilfläche von Flur-Nr. 952 und die Teilfläche von Flur-Nr. 1001.



5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN

Standortfaktoren, wie die Anbindung über die Kreisstraße KT 11 und das bereits vorhandene Gewerbegebiet an der Haidter Straße, begünstigen den neuen gewerblichen Standort.

In Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet soll die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Wandhöhe in Abstimmung mit der natürlichen Geländeneigung zu einer gewerbegebietstypischen Gestaltung des Baugebietes führen.

Die landschaftliche Einbindung des neuen Baugebietes soll durch Erhalt von Grünbestand, durch neu anzulegende Randeingrünung sowie einer guten Durchgrünung gefördert werden.

Die zu überplanende Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind kleinparzelliert und werden herkömmlich bewirtschaftet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Regenwasser sollte nach Möglichkeit im Plangebiet versickern können, deshalb soll der Anteil versiegelter Flächen möglichst gering gehalten werden.

Zum Ausgleich der entstehenden Flächenversiegelung soll ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes angelegt werden. Dies mindert die Hochwassergefahr und entlastet den anschließenden Graben im Hinblick auf Wasserqualität und Wassermenge durch Absetz- und Verdunstungseffekte.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

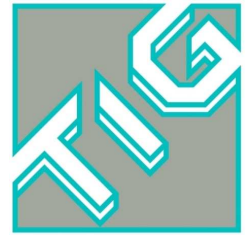
7. BEBAUUNG

Das Plangebiet wird in 2 Teilgebiete untergliedert.

Im Teilgebiet 1 wird eine geschlossene, max. 2-geschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Im Teilgebiet 2 wird eine geschlossene, max. 2-geschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt.

Bei den Grundstücksgrenzen handelt es sich um vorgeschlagene Abgrenzungen, die beliebig verändert werden können.



8. LÄRMEMISSIONEN

Im Vorfeld wurde ein Lärmgutachten nach DIN 18005 vom TIG-Nürnberg erstellt.

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 1.10 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

9. ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Kreisstraße KT 11 erschlossen. Aus wirtschaftlichen und technischen Überlegungen soll zuerst der südliche Teil erschlossen werden. Die Freileitung, die das Plangebiet durchquert, wird vor der Erschließung abgebaut.

Das Ortsschild soll um die Länge des geplanten Wohngebietes „Am Geisberg II“ in Richtung Haidt versetzt werden. Die vorgesehene Geschwindigkeitsreduzierung von 100 km/h auf 50 km/h ist in den dargestellten Sichtdreiecken bereits berücksichtigt.

9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße schließt an die bereits bestehende Einmündung im Südosten des Plangebietes an und verläuft innerhalb des Baugebietes in nördlicher Richtung weiter und bindet wieder an die Kreisstraße KT 11 an.

Die abseits der Erschließungsstraße liegenden Flächen werden über Wendehämmer erschlossen.

Die reine Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m.

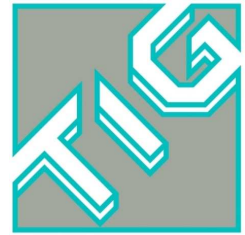
9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den neu zu verlegenden Regenwasserkanal einem im Süden des Plangebietes neu anzulegenden Regenrückhalteteich mit vorgeschaltetem Absetzteich zugeführt. Die Schlammablagerungen aus dem Absetzteich (Regenklärteich) sollen in der ortseigenen Kläranlage entsorgt werden.

Der Ablauf des nachgeschalteten Regenrückhalteteiches soll so ausgebildet werden, dass ständig ein vorher festgelegter Wasserstand erhalten bleibt. Der anschließende Oberflächengraben führt das Niederschlagswasser zum Main.

Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal südöstlich des Plangebietes.



9.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) sichergestellt. Durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen bzw. deren Erweiterung soll die Wasserversorgung für das neue Baugebiet gewährleistet werden.

9.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Erweiterung des unterirdischen Leitungsnetzes des Fränkischen Überlandwerkes (FÜW) in Nürnberg.

9.2.4 Gasversorgung

Durch das Gemarkungsgebiet verlaufen die Gashochdruckleitungen der Ruhrgas AG und der Mittel-Europäischen-Gasleitungsgesellschaft (Megal GmbH). Diese Leitungen laufen auch im Südwesten durch das Plangebiet. Der Bau einer weiteren Leitung ist geplant. Die Erdgasversorgung des Marktes Kleinlangheim wird von den Licht-, Kraft- und Wasserwerken Kitzingen GmbH (LKW) gesichert. Entsprechend der Nachfrage kann das geplante Baugebiet durch Erweiterung des Erdgasnetzes an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden. Für die Gasleitungen bestehen grundsätzlich Leitungsrechte in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die im Grundbuch eingetragen sind. In dem Schutzstreifen besteht Bauverbot.

9.2.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes soll durch den Ausbau des Fernmeldenetzes durch die Verlegung neuer Fernmeldekabel gesichert werden.

9.2.6 Abfallbeseitigung

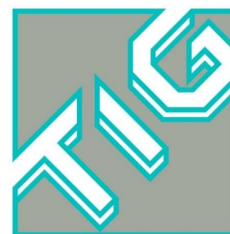
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Kitzingen in die Müllverbrennungsanlage Würzburg. Müllplätze bestehen nicht.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im südlichen Teil des Gewerbegebietes werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Der Baumbestand um den geplanten Regenrückhalteteich soll soweit möglich erhalten bleiben.

Neben der Erschließungsstraße soll ein unterschiedlich breiter, extensiv gepflegter Wiesenstreifen mit einer Baumreihe aus Obstgehölzen oder anderen Bäumen bepflanzt werden.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass das Gewerbegebiet ökologisch wirksame Strukturen erhält.



11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird.

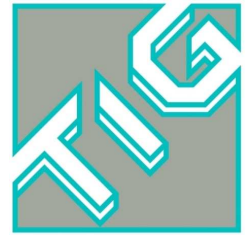
12. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Kanalisation	Euro	440.000,00
Wasserleitung	Euro	120.000,00
Feuerlöschbehälter	Euro	51.000,00
Straßenbau	Euro	604.000,00
Teich	Euro	114.000,00

Gesamtkosten (gerundet)	Euro	1.329.000,00
--------------------------------	-------------	---------------------

Nicht enthalten sind Kosten für Gas-, Strom, Straßenbeleuchtung, öffentliches Grün, Vermessung und Ingenieurgebühren. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht enthalten.

Weitere Einzelheiten können den Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan entnommen werden, der mit seiner ganzen Fläche rechtskräftig werden soll.



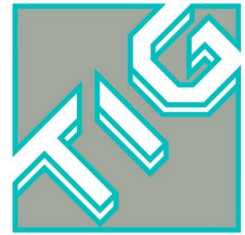
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Markt Kleinlangheim hat am 17.01.2000 beschlossen, für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der Haidter Straße“ ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Im südöstlichen Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Anlagen nach Süden hin erweitert. Den Bauherren soll damit ein größerer Gestaltungsspielraum bezüglich der Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt werden.

Eine weitere Änderung ist durch eine sich durch den Grundstücksverkauf ergebende kleinere Parzellierung der Grundstücke als die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung veranlasst. Um alle Grundstücke erschließungstechnisch anzubinden, wird der geplante Wendehammer der östlich gelegenen, geplanten Erschließungsstraße aufgehoben und die Erschließungsstraße nach Norden auf den geplanten öffentlichen Weg verlängert. Der öffentliche Weg wird als Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,50 m umgeplant, so dass ein Ringschluss zur westlich gelegenen, geplanten Erschließungsstraße entsteht. Bei der Verlängerung der östlich gelegenen Erschließungsstraße wird die Planung eines Gehweges mit einbezogen.

Aufgestellt: TIG-Nürnberg, den 03.04.2000



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Markt Kleinlangheim hat am 26.10.2010 beschlossen, für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet an der Haidter Straße“ ein 2. vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Von der Umweltprüfung kann abgesehen werden, da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits im juristischen Sinne erfolgt ist, weil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht besteht. Eine erneute Würdigung ist somit nicht erforderlich.

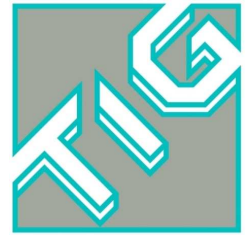
Der 2. Planänderung wird die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) zugrunde gelegt. Die wesentlichen Planänderungen sind nachfolgend aufgeführt:

- Verbreiterung des Straßenquerschnittes der mittig des Plangebietes von Westen nach Osten verlaufenden Verbindungsstraße von 4,50 auf 5,50 m
- Verlagerung des westlich gelegenen Wendehammers nach Süden unter Berücksichtigung der Erschließung der angrenzenden geplanten Grundstücke
- Verlängerung des entlang der Haidter Straße verlaufenden Gehweges nach Westen
- Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs an den verlagerten Wendehammer und den verlängerten Gehweg; der Geltungsbereich vergrößert sich geringfügig von ca. 9,98 ha auf ca.10,06 ha
- Verlagerung des neben der bestehenden Trafostation geplanten Löschwasserbehälters in eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes, westlich der nordsüd-verlaufenden Erschließungsstraße
- Entfall der beidseitig geplanten Parkplätze entlang der von der Haidter Straße nach Norden verlaufenden Erschließungsstraße (im südlichen Bereich)
- Übernahme der bereits vermessenen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke im südöstlichen Plangebiet
- Darstellung des bereits angelegten Regenrückhalteteichs im Süden des Plangebietes und Herausnahme der geplanten Parkplätze östlich und westlich des Teiches
- Herausnahme der bereits abgebauten, von Südwest nach Nordost verlaufenden 20-kV-Freileitung im südlichen Plangebiet.

Durch die 2. Änderung des Plangebietes wurde der Geltungsbereich geringfügig von 9,98 ha auf 10,1 ha vergrößert. Die Teilflächen der Flur-Nrn. 994 und 712 sowie die Teilfläche der Flur-Nr. 913 wurden zusätzlich mit einbezogen.

Beteiligung der berührten Behörden und der betroffenen Bürger

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden werden ergänzend Anregungen und Hinweise der E.ON Ruhrgas AG und der N-ERGIE in die Begründung mit aufgenommen:



Die E.ON Ruhrgas AG weist darauf hin, dass innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitungen

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen
- die Einleitung aggressiver Gewässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können,

nicht zulässig sind.

Nur mit besonderer Zustimmung der E.ON Ruhrgas AG ist die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe und Niveauänderung im Schutzstreifen statthaft.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen wird um rechtzeitige Abstimmung gebeten,

- beim Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,50 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der E.ON Ruhrgas-Leitung muss sichtbar und begehbar bleiben.

Vor Aufnahme der Bauarbeiten im Bereich oder in der Nähe des Schutzstreifens ist die E.ON Ruhrgas AG in jedem Falle zu benachrichtigen für die Markierung der Lage der Leitungen und Überwachung der Bauarbeiten. Weitergehende Sicherungsmaßnahmen behält sich E.ON ausdrücklich vor.

Die N-ERGIE Netz GmbH weist darauf hin, dass zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist (DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

Eine Aussage zur Versorgung der gewerblichen Flächen kann erst gemacht werden, wenn die Art und die Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt ist. Es wird um baldmöglichste Information gebeten.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie Straßen-, Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. wird um rechtzeitige Einbindung der N-ERGIE Netz GmbH in den Verfahrensablauf gebeten.

Aufgestellt: TIG-Nürnberg, den 24.02.2011