Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20 * E-Mail info@hoffmann-thiele.de

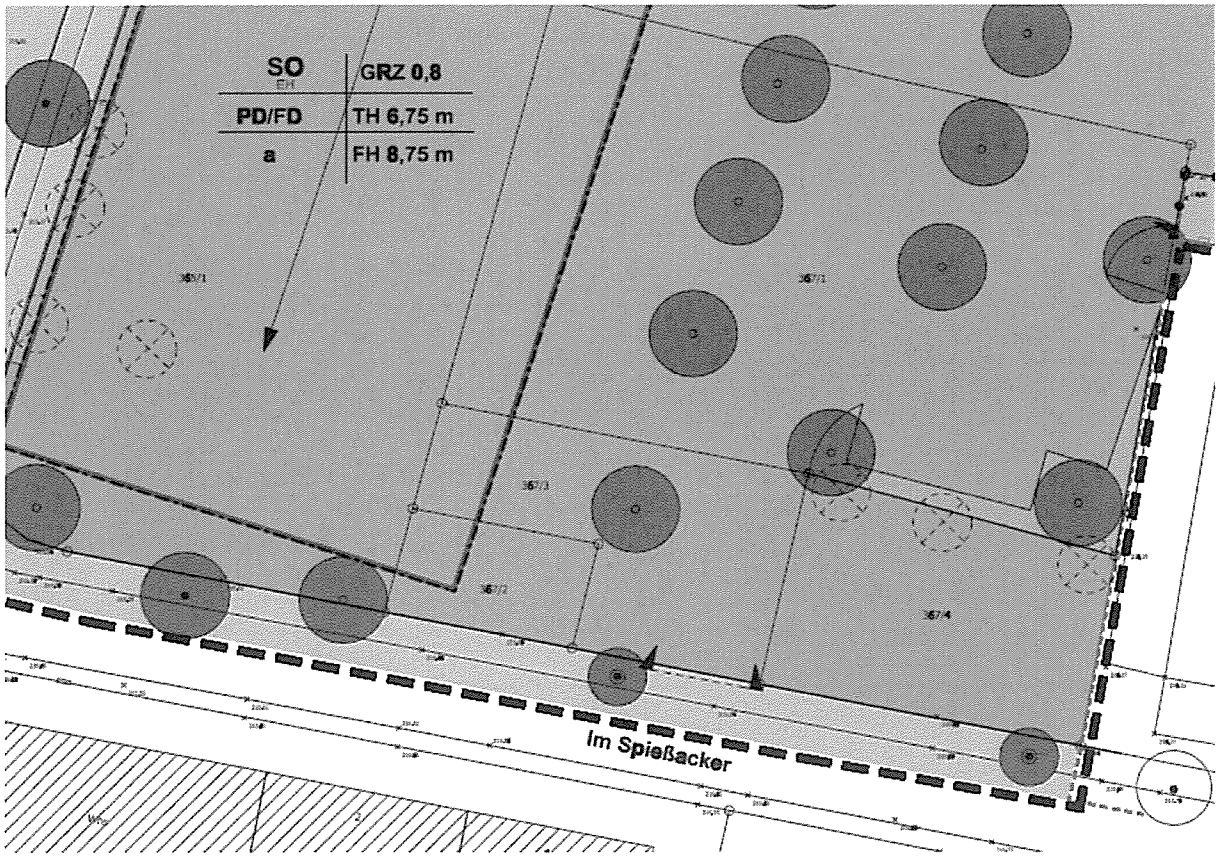
Gasstraße 10-18, 42657 Solingen
Telefon 0212/248 01-87 * Fax 0212/248 01-88 * E-Mail info@hoffmann-thiele.de

Projekt:	**Begründung** **5. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“** **der Stadt Haslach i. K.**
Projekt-Nr.:	**0714**
Planungsstand:	**19.01.2010**
Auftraggeber:	**von Péterffy GmbH & Co. KG** **vertreten durch Herrn Markus von Péterffy** **Sägerstrasse 13a** **77716 Haslach i.K.**
Kommune:	**Stadt Haslach** **Am Marktplatz 1** **77716 Haslach im Kinzigtal**

1. Erfordernis der Planung

Innerhalb der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Spießacker" als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzten Fläche soll eine Teilfläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Aufgrund von Grundstückserwerben des Investors, ist es jetzt möglich, das ehemals als Sondergebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche überplante, weiterhin als Kleingarten genutzte Flurstück einer Bebauung zuzuführen.
Geplant ist eine gewerbliche Nutzung in 2 Vollgeschossen und die Nutzung des 3. Geschosses zu Wohnzwecken gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker"



2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbebetriebes geschaffen.

3. Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker". Das der Stadt vorgelagerte Gebiet ist bereits durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbeansiedlungen geprägt und ist dem Innenbereich der Stadt Haslach zuzuordnen.

Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes bildet demnach § 13a BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 367/4 und 367/1 (Teil).

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen.
Es umfasst eine Fläche von ca. 580 m².

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haslach vom 07.07.2006 ist der Planungsbereich als Sondergebiet „Einkaufszentrum" ausgewiesen.
Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung an die 5. Änderung des Bebauungsplanes angepasst werden.

6. Inhalt der Planänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker" wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
Zulässig sollen die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen außer Tankstellen und Vergnügungsstätten sein.
Raumordnungsrechtliche Bedenken stehen der grundsätzlichen Zulassung von Einzelhandel im vorgesehenen Gewerbegebiet nicht entgegen, weil nicht großflächiger Einzelhandel raumordnerische Belange grundsätzlich nicht berührt. Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Firsthöhe, zur Geschossflächenzahl und zur Grundflächenzahl getroffen.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 an der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Damit wird eine effektive Ausnutzung der Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gewährleistet.
Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen wird auch die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

6.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Somit ist es möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie überdachte Lagerplätze, sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sollen im Plangebiet nur zugelassen werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet werden, um teilweise eine naturnahe Regenwassernutzung zu ermöglichen.

6.7 Ersatzpflanzung

Für die in der 3. Änderung vorgesehenen Pflanzgebote ist aufgrund der Überplanung der Standorte mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes (Wegfall von 2 Bäumen) Ersatz zu erbringen. Er ist gemäß Pflanzliste innerhalb des Baugebietes „Spießacker" geplant.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden Teile von Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne nachrichtlich aufgenommen.

6.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

7. Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Zufahrt zum Sondergebiet über die Straße „Im Spießacker" erschlossen. Diese Zufahrt erschließt den Parkplatz. Die Anlieferung wird wie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker" vorgesehen über die bestehende Zufahrt zum benachbarten Einkaufsmarkt (Aldi) an der B 33 erfolgen. Dazu wird das bestehende Wegerecht in diesem Bereich genutzt. Um zusätzlichen nächtlichen Lärm zu vermeiden, soll eine Nachtanlieferung (22-6 Uhr) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden.

8. Technische Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wo möglich vor Ort versickert bzw. über das bestehende Trennsystem in der Straße „Im Spießacker" in den Gewerbekanal (Oberflächengewässer) eingeleitet. Zusätzlich wird im Bebauungsplan die extensive Begrünung von Flachdächern festgesetzt, sodass ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers von den Dächern vor Ort zur Bewässerung der Flachdächer dient.

9. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen bei der Errichtung des Baugebietes mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger und Merkle eine Prognose der Geräuschimmissionen (Planungsstand: 24.05.2006) erarbeitet. Auf der Basis der Untersuchungen wurde prognostiziert, dass die Immissionen des geplanten Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm hinsichtlich Beurteilungs- und Spitzenpegel einhalten. Die Immissionsrichtwerte werden um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Geräuschvorbelastung nicht berücksichtigt werden muss.

Durch die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Gebäudestellung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation aufgrund der Riegelstellung des Gebäudes für die Straße „Im Spießacker" noch verbessert.

Aufgrund der Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im gesamten damals betrachteten Gebiet entsteht natürlich mehr Besucherverkehr in Form von Pkw. Da die Verkaufsfläche sich jedoch nur um rund 15 % erhöht, sind die zusätzlich entstehenden Immissionen durch Pkw-Verkehr zu vernachlässigen.
Der Lieferverkehr wird wie unter Pkt. 7 beschrieben über das Aldi-Gelände geführt, sodass keine relevanten zusätzlichen Emissionen entstehen werden, bzw. diese durch die Riegelstellung des Gebäudes von schützenswerten Nutzungen abgeschirmt werden.

10. Landschaftspflegerische Belange

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist beim Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht notwendig. Es kann aufgrund des zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erstellten Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan eingeschätzt werden, dass sich aufgrund der damaligen Überplanung des Gebietes als Sondergebiet (GRZ 0,8) zur jetzigen Planung (GRZ 0,8) für den zu erbringenden Ausgleich keine Änderung ergibt.

11. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.