

MARKT PLEINFELD



Bestehender Bebauungsplan / Sondergebiet
„Nahversorgungszentrum Industriestraße“

1. Änderung

für das Gebiet an der Industriestraße des Marktes Pleinfeld

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 06.12.2012,
zuletzt geändert am 06.06.2013

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Industriestraße“ des Marktes Pleinfeld in der Fassung vom 25.07.2000

1. Änderung vom 15.11.2012 für das Grundstück an der Industriestraße des Marktes Pleinfeld

Begründung

Zum Bebauungsplan Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ Industriestraße, des Marktes Pleinfeld in der Fassung vom 25.07.2000.

Das Gebiet befindet sich im Westen des Marktes Pleinfeld. Das Grundstück ist bereits mit Hallen bebaut die früher als Ausstellungsfläche und Büro, danach als Lagerhallen dienten. Heute sind die Gebäude verbraucht und sollen abgebrochen werden. Das Grundstück ist Teil eines Anwesens (Bröhlhorst/Hecker) auf dem sich schon ein Möbelmitnahmemarkt und ein Lebensmittelmarkt befinden.

Das Areal grenzt im Norden über den Lebensmittelmarkt an die Weiter Straße an.

Im Osten teilweise an eine Wohnbebauung ansonsten an Gewerbeflächen wie auch im Süden.

Westlich befinden sich die Parkflächen für den Mitnahmemarkt.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 411/9 Gemarkung Pleinfeld.

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

Kehrbach Planwerk, Nördliche Ringstraße 9, 91126 Schwabach, Telefon 09122-93780

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Brombachsee vom 08.04.1981, wurde am 28.07.2000 geändert. Mit dieser Änderung ist die betroffene Fläche als „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen.

1.2 Die Art und Größe des Vorhabens erfordert die Festschreibung der einzelnen Geschäfte. Dies hat auch die Regierung von Mittelfranken in Ihrer Stellungnahme vom 25.11.1999 gefordert. Der Marktgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 10.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Industriestraße“ beschlossen. Grundlage bilden die aktuellen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange vom Januar, Februar und April 2013 sowie das Vorgespräch vom 16.10.2012 mit der Regierung Mittelfranken.

1.3 Mit dieser Maßnahme soll eine weitgehende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erreicht werden, die im Augenblick in Pleinfeld nicht gegeben ist.

1.4 Grünordnung

Die Grünordnung wird in den Bebauungsplan integriert. Festgesetzt wird, dass die Parkplatzbereiche versickerungsfähig gestaltet werden. Die Randbereiche an den Grundstücksgrenzen sollen mit Hecken bepflanzt werden. Zwischen den Parkplätzen sind Baumscheiben mit Laubbäumen anzuordnen.

- Zulässige Sträucher sind: Feldahorn
 Weißdorn
 Hartriegel
 Schlehe
 Schneeball
- Zulässige Bäume sind: Hainbuche
 Vogelkirsche
 Spitzahorn
 Sommerlinde

sowie andere Strauch- und Gehölzarten.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Das Gebiet befindet sich im Westen von Pleinfeld. Es grenzt im Norden an einen Lebensmittelmarkt und die Veiter Straße an. Im Osten an die Industriestraße. Südlich und westlich befindet sich ein Möbel-Mitnahmemarkt und deren Parkflächen. Die notwendigen Parkplätze für diese Vorhaben werden in direkter Verbindung mit denen des Möbelmarktes hergestellt.

Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1.000 m.

Das Umfeld ist deutlich gewerblich geprägt. Nur an der nordöstlichen Ecke des Gebietes schließt eine Wohnbebauung an. Das Areal hat auf der Ostseite einen unmittelbaren Anschluss an die Industriestraße, im Westen über den Parkplatz eine Verbindung zur Dieselstraße.

2.2 **Immissionsschutz.** Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird nahezu vollständig von Gewerbegebietsflächen eingerahmt. Im Osten und Nordosten befinden sich aber auch Allgemeine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, wurde für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum eine Geräuschkontingentierung durch Festlegung von Emissionskontingenten durchgeführt. Das Ergebnis der Geräuschkontingentierung wird als Festsetzungstext für den Bebauungsplan und für die Begründung zum Bebauungsplan folgendermaßen formuliert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Emissionskontingent tags und nachts in dB

Fläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
Sondergebiet		
Nahversorgungszentrum	49	34

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	0
B	2
C	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Richtungssektoren A, B und C wurden in die Planzeichnung übernommen.

- 2.3 Das Gelände ist eben und bereits mit Hallen bebaut, die früher als Fabrikations-, Lager- und Ausstellungshallen benutzt wurden. Da diese Gebäude nun verbraucht sind sollen sie abgebrochen werden.

3.0 Bauliche Nutzung

- 3.1 Es wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1200 m² zzgl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von max. 60 m² als Funktionseinheit festgesetzt.
- 3.2 Im Geltungsbereich ist ein zusammenhängender Gebäudekomplex mit den zugehörigen erforderlichen Parkflächen vorgesehen.
- 3.3 Das Bauvorhaben soll im Jahr 2013 begonnen und spätestens 2014 fertiggestellt werden.
- 3.4 Das Gebiet umfasst als Grundstücksfläche 7.498 m²
überbaubare Fläche 3.488 m²
- 3.5 Es werden die Regelabstände nach Art. 6 Abs. 4 der BayBO festgesetzt.
Es gilt 0,5 h jedoch nicht geringer als 3,0 m.
- 3.6 Werbeanlagen dürfen am bestehenden Gebäude nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden (ausgenommen am Giebel). Ausgeschlossen ist eine bewegliche und blinkende Werbung. Werbeanlagen bis 5,0 m² sind genehmigungsfrei ebenso wie eine Werbepylone bis zu 6,0 m Höhe und 10 m² Ansichtsfläche.

4.0 Bodenrechtliche Maßnahmen

- 4.1 Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Grundstück sich bereits im Eigentum des Bauherrn befindet.

5.0 Erschließung

- 5.1 Das Grundstück hat einen direkten Anschluss an die Industriestraße und über den Parkplatz der Flurnummern 411/18 und 713 (Geh- und Fahrrechte sind grundbuchrechtlich eingetragen.) einen Anschluss an die Dieselstraße. Von der Industriestraße erfolgt keine PKW- und LKW-Zufahrt.
- 5.2 Die auf dem Gelände geplanten Parkplätze und Fahrstraßen werden vom Bauherrn erstellt und unterhalten.
- 5.3 Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Kläranlage Brombachsee sichergestellt.
- 5.4 Wasserversorgung und Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Pleinfeld gesichert.
- 5.5 Die Müllabfuhr erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

6.0 Erschließungskosten

- 6.1 Die Erschließungskosten des Grundstücks sind bereits entrichtet und werden über Zugang und Abgang von Flächen gegengerechnet.

Schwabach,

Kehrbach Planwerk, Architekt

Markt Pleinfeld,

1. Bürgermeister