



1. Änderung des Bebauungsplans „An der Alitzheimer Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren §13 a BauGB

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Planungsgrundlagen	6
4.	Städtebau	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.1	Baugrenzen	6
4.3.2	Bauweise	6
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	7
4.3.4	Höhe baulicher Anlagen	7
4.3.5	Bauliche und Städtebauliche Gestaltung	7
4.3.6	Abstandsflächen	7
4.3.7	Mindestgröße der Baugrundstücke	7
4.3.8	Einfriedungen	7
4.3.9	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	7
5.	Erschließung	8
5.1	Verkehrsanbindung	8
5.2	Ver-, und Entsorgung	8
5.2.1	Abwasserbeseitigung	8
5.2.2	Wasserversorgung	8
5.2.3	Energieversorgung	8
5.2.4	Telekommunikation	8
5.2.5	Abfallentsorgung	8
5.3	Planungsumfang	9
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	9
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	9
6.	Umweltbericht	9
7.	Artenschutz	9
8.	Denkmalschutz	9
9.	Verfahren	10

Übersichtskarte



1. Änderung des Bebauungsplans „An der Alitzheimer Straße“

Abbildung 1:
Übersichtskarte, Quelle: Amtliche topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 01.10.2018

1. Allgemeines

Die Stadt Gerolzhofen befindet sich im Landkreis Schweinfurt des Regierungsbezirkes Unterfranken ca. 20 km südlich des Oberzentrums Schweinfurt. Die Stadt liegt unweit der Verkehrsachsen A 3 und A 70, die von überregionaler Bedeutung sind. In direkter Nachbarschaft liegen die Gemeinden Sulzheim, Dingolshausen, Oberschwarzach, Frankenwinheim und Lülsfeld. Unweit westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie zwischen Schweinfurt und Kitzingen.

Gemäß Regionalplan Region Main - Rhön liegt die Stadt Gerolzhofen im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt, die als Mittelzentrum genannt wird, ist bevorzugt zu entwickeln. Als Zentraler Ort ist Gerolzhofen so weiterzuentwickeln und zu sichern, dass deren überörtliche Versorgungsaufgaben innerhalb des Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllt werden kann. Die Wirtschaft ist nachhaltig weiterzuentwickeln und auszubauen. Für die Ansiedlung neuer Betriebe sind Anreize zu schaffen. In Mittelzentren ist die Einzelhandels- und Arbeitsplatz-zentralität zu stärken. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur ist ohne eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend anzustreben. Bei Gewerbegebieten sind die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung zu überprüfen. Die Versiegelte Fläche ist hier zu minimieren und eine umfassende Durch- und Eingrünung sind vorzusehen (Regionalplan Region Main – Rhön (3) vom 24.01.2008; Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 4. August 2014; Zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 16. Dezember 2010; Regionaler Planungsverband Main – Rhön).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „An der Alitzheimer Straße“ hat die Stadt Gerolzhofen die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und im Sinne der Nachverdichtung eine Nutzung des ehemaligen Schalthauses zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen ist die überplante Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen. Sie liegt innerhalb von gewerblich genutzten Flächen und wird derzeit bereits teilweise gewerblich genutzt.



Lage 1. Änderung des
Bebauungsplans „An
der Alitzheimer Straße“

Abbildung 2:
Ausschnitt wirksame 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Gerolzhofen vom 23.02.2000

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Flächennutzungsplanänderung kann dann nach dem Bebauungsplanverfahren geändert oder ergänzt werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb des Industriegebiets „An der Alitzheimer Straße“ am nördlichen Stadtrand zwischen der St 2272 und einem öffentlichen Rad- und Fußweg. Das überplante Grundstücke soll über den bisher als Fuß- und Radweg festgesetzten Weg erschlossen werden. Im Norden befindet sich die Firma Hiestand Deutschland und im Süden grenzen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie das Takka – Tukka Abenteuerland an.

Die Grundstücksflächen werden bereits teilweise gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein Fuß- und Radweg, der auch als solchen genutzt wird und im Rahmen der Bebauungsplanänderung ausgebaut werden soll.



Abbildung 3:
Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur), Grundlage Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH, 01.10.2018

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Gerolzhofen zugrunde, im Innenbereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen der Stadt Gerolzhofen.
- Die geplante Bebauung.
- Die tachymetrische Aufnahme des Geländes.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Die überplanten Grundstücke befinden sich in einem Industriegebiet. Die Flächen sind von Gewerbe- und Industriebetrieben umgeben. Mit der Bebauungsplanänderung soll die verkehrliche Situation im überplanten Einmündungsbereich zur Alitzheimer Straße verbessert werden. Derzeit ist die Verkehrssituation sehr unübersichtlich, da in einem breiten Streifen von 35 m drei Grundstückszufahrten sowie die Querung eines Fuß- und Radweges vorhanden sind. Durch den Ausbau des Rad- und Fußwegs zu einer öffentlichen Straße soll nur noch an einer Stelle zur Alitzheimer Straße zugefahren werden, um den gesamten Bereich sicherer für alle Verkehrsteilnehmer zu machen. Da die ursprüngliche Nutzung des Schalthauses in der „Alitzheimer Straße 20“ aufgegeben wurde, wird der Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt ist, geändert, um andere an die Umgebung angepasste Nutzungen zu ermöglichen. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erschließung dieses Grundstücks sichergestellt werden.

Der vorhandene Graben soll bestehen bleiben und wird durch eine private Grünfläche von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Auf dem Grundstück „Alitzheimer Straße 20“ selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Alitzheimer Straße“ behalten überwiegend ihre Wirksamkeit. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Gestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990. Diese Nutzung entspricht überwiegend den Nutzungen der an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Alitzheimer Straße“ angrenzenden Flächen. Mit der Einstufung des Gebietes wird berücksichtigt, dass im „Industriegebiet – Nord“ Wohnbebauung entstanden ist. Die Einstufung stellt damit eine Anpassung an die Umgebung dar, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und dessen Schutzgrad. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden insoweit allgemein zugelassen, dass keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und die Verträglichkeit mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sicherzustellen.

4.3.2 Bauweise

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Alitzheimer Straße“ ist für die gewerblichen Flächen ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Da das überplante Grundstück sehr klein ist, ist eine Zulassung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m nicht erforderlich.

4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebietes wird mit max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen. Dies entspricht ebenfalls den Maßgaben der umgebenden Bebauung.

4.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets gegenüber der angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Firsthöhe auf max. 13 m festgesetzt.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe der Alitzheimer Straße in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Gebäudewand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

4.3.5 Bauliche und Städtebauliche Gestaltung

Bei der Gestaltung der Gebäude sind grelle Farbtöne sowie spiegelnde oder reflektierende Materialien nicht erlaubt. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig. Außerdem sind bewegliche sowie blinkende Lichtwerbeanlagen nicht zulässig und die verwendeten Leuchten sollten nur nach unten strahlen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen für Fledermäuse und Vögel sowie des Verkehrsflusses auf der Alitzheimer Straße vermieden werden. Dennoch sind zur Förderung erneuerbarer Energien sowie nachhaltiger Gebäudekonzepte Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen und eine Begrünung von Dächern zulässig.

4.3.6 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

4.3.7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Alitzheimer Straße“ nicht erreicht wird. Da es sich um die Überplanung einer Restfläche handelt und eine Vergrößerung der Grundstücke bspw. durch Zusammenlegung nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass diese Mindestgröße nicht gilt.

4.3.8 Einfriedungen

Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (ST2272) mit Einfriedungen zu versehen, sodass keine unmittelbaren Zufahrten zu dieser Strecke möglich sind. Die Schaffung von Zugängen bedarf der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes. Der Verkehrsfluss auf der Alitzheimer Straße darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Errichtung der Einfriedungen ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes erforderlich.

4.3.9 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Entlang der Staatsstraße 2272 ist die Anbauverbotszone gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Art. 23 in einem Abstand von 20 m und gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz Art. 24 die Anbaubeschränkungszone in einem Abstand von 40 m, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße, freizuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Maßgeblich ist dabei der am weitesten vorspringende Teil baulicher Anlagen. Dazu zählen ebenfalls Einfriedungen. Bauliche Anlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen vor Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes. Werbeanlagen im an die Kreisstraße angrenzenden Bereich bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung des Staatlichen Bauamtes.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet im Industriegebiet „An der Alitzheimer Straße“ grenzt an die Staatsstraße 2272 an. Da sich das Grundstück innerhalb des Verknüpfungsbereiches der Staatsstraße befindet, sind keine privaten Zufahrten erlaubt. Aufgrund dessen ist es erforderlich, den vorhandenen Fuß- und Radweg, der im Westen an das überplante Grundstück angrenzt, auszubauen und eine verkehrliche Erschließung über diesen sicherzustellen. Der Vollausbau der geplanten Erschließung kann erst nach erfolgtem Grunderwerb erfolgen. Zeitnah ist zunächst ein reduzierter kurzfristiger Ausbau mit einer Engstelle geplant.

5.2 Ver-, und Entsorgung

5.2.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden analog zu den angrenzenden Flächen im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal der Stadt Gerolzhofen eingeleitet und der eigenen Kläranlage zugeführt werden. Eine Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist damit gewährleistet.

Es wird empfohlen, das saubere Dach- und Oberflächenwasser durch hauseigene Zisternen aufzufangen.

5.2.2 Wasserversorgung

Die Stadt Gerolzhofen bezieht ihr Wasser von der Fernwasserversorgung Franken (FWF) und der Rhön – Maintal – Gruppe (RMG). Der Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt besteht bereits. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

5.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld eG sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann. Die gasuf - Gasversorgung Unterfranken GmbH versorgt das überplante Grundstück mit Erdgas.

5.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist bereits vorhanden.

5.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den städtischen Bauhof sowie die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	0,23 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,16 ha	69,6 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,07 ha	30,4 %
Nettobaufläche	ca.	0,07 ha	30,4 %
davon private Grünfläche	ca.	0,01 ha	4,3 %

5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten privaten Grundstücksflächen, die als Gewerbegebietsflächen festgesetzt werden sollen, sind im Eigentum eines Privateigentümers, der die geplanten Maßnahmen schnellstmöglich umsetzen möchte. Der bisherige Fuß- und Radweg befindet sich im Eigentum der Stadt Gerolzhofen. Ein Teil der Verkehrsflächen liegt auf privaten Flächen. Der kurzfristige Ausbau wird jedoch ohne diese Flächen realisiert, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden.

6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

7. Artenschutz

Die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist nicht vorgesehen, da sich die überplanten Flächen innerhalb eines bestehenden Industriegebietes befinden und bereits gewerblich genutzt werden. Der durch das Gebiet verlaufende Graben bleibt unverändert bestehen. Die sonstigen Flächen sind bereits versiegelt und das vorhandene Gebäude wird in seiner Kubatur erhalten. Eine Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen kann aufgrund dessen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	04.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	16.02.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Stadt Gerolzhofen,

Wozniak
1. Bürgermeister

Würzburg, 04.02.2019

Bearbeitung: Hennlich
Prüfung: Roppel, Röser

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Amtliche topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 01.10.2018.....	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksame 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Gerolzhofen vom 23.02.2000.....	4