

Stadt

Gunzenhausen

Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit integriertem Grünordnungsplan

(Begründung und Planteil in der vom Fassung 11.07.2018)

Planfertiger

Manfred Jahnke, Dipl. Ing FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestr. 11, 74629 Pfedelbach

Umweltbericht mit
artenschutzrechtlicher
Prüfung

siehe Planverfasser (Fassung 11.07.2018)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Veranlassung
3. Geltungsbereich
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
7. Zusammenfassung

1. Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.11.2017.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 21.11.2017 bis 22.12.2017

(§ 3 Abs.1 BauGB) bekanntgegeben. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2017 bis 22.12.2017

In der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung am 05.02.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ wurde gebilligt und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.03.2018 in der Zeit vom 06.04.2018 bis 07.05.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.04.2018 bis 07.05.2018.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung am 18.06.2018 wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und abgewogen. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen. Es bestand Einverständnis mit dem Inhalt des Bebauungsplanes.

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 11.07.2018, wurde am 26.07.2018 getroffen.

Im Parallelverfahren wurde die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchgeführt. Diese wurde mit AZ. FNP_GUNÄ31_ALT am 11.10.2018 genehmigt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig.

2. Veranlassung

Standortentscheidung

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes beschlossen.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand Gunzenhausens und ist durch Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Ziele der Planung

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sieht die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen dürfen eine Wandhöhe von 10,50 m nicht überschreiten. Zur Eingrünung des Geländes sind im Osten, Norden und Westen Grünflächen vorgesehen. Auf den östlichen Grünflächen werden Einzelbäume gepflanzt. Der verbleibende Verlust wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,33 ha.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und wird durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Die Erweiterung führt zum Verlust von Grünflächen.

Zu- und Abfahrten sind von dieser Änderung nicht betroffen. Die verbleibenden Pflanzflächen sowie die Neupflanzung werden über Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote gesichert.

Eine Prüfung zum Vorkommen von Arten wurde durchgeführt. Es ergaben sich keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Der Bebauungsplan regelt mit seinen Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- Erschließung
- Bauliche Gestaltung
- Grünordnung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Belange (Baugrund, Bodenschutz, Freiflächengestaltung)

In den Hinweisen werden Details der Schutzgüter Kultur, der gemeindlichen Satzungen, des Wasser- und des Bodenschutzes sowie der Energieversorgung und der Telekommunikation angesprochen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gunzenhausen und beinhaltet die Flurstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche). Die Flächen sind befestigte Schotterflächen und Grünland. Die Flächen liegen in der Gemarkung Gunzenhausen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: Flur-Nr. 661
- mit nahe gelegener Bebauung aus der Gärtnerei

- im Norden: Flur-Nr. 661

- im Osten: Flur-Nr. 652 (teilweise)
- Flur-Nr. 653/1 (Erschließungsstraße)

- im Süden: Flur-Nr. 656/4 (Fa. ATU)

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Der Geltungsbereich umfasst best. Schotter- und Grünflächen

- Eine ordnungsgemäße Erschließung ist vorhanden.

- Eine erhebliche negative Beeinflussung der umgebenden Nutzung und des Ortsbilds kann durch eine Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erkannt werden.

- Flächen mit Altlastenverdacht liegen nicht vor.

- Die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und dessen Behandlung wurden berücksichtigt.

- Technische Umweltbelange (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr) sind gewahrt.

- Sonstige Belange des Umweltschutzes, wie das Wirkungsgefüge von Landschaft und biologischer Vielfalt, Schutzgebieten, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Kultur- und Sachgütern, Vermeidung von Emissionen, Möglichkeiten der Energieeinsparung, Übereinstimmung mit Landschaftsplan und sonstigen Fachplänen, Erhaltung der Luftqualität und des Klimaaustausches sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind behandelt worden.

- Zum Bebauungsplan wurde eine Prüfung zum Vorkommen von Arten (vom 11.07.2018) erarbeitet.

5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Beiträge eingebracht.

Von Seiten der Behörden und Nachbargemeinden betrafen die Anregungen – bei grundsätzlicher Zustimmung zum vorgelegten Planungskonzept – beim ersten Verfahrensschritt die Fragen des Bedarfs vor dem Hintergrund der Potentiale der Nahversorgung, technisch-rechtliche Formulierung einzelner Festsetzungen, die Belange des Naturschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten und des Wasser- und Bodenschutzes. Sonstige Belange kamen von der Energiewirtschaft und der Telekommunikation (Leitungsverlauf).

Im zweiten Verfahrensschritt wurde weitgehende Zustimmung übermittelt.

Die Äußerungen der Behörden wurden vom Stadtrat in die Abwägung der Belange in öffentlichen Sitzungen übernommen.

6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

6.1 Standorteignung

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sieht die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gunzenhausen und ist durch Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Der Standort ist für die Umwandlung in ein Gewerbegebiet geeignet. Es wird keine weitere Erschließung notwendig.

6.2 Standortalternativen

Aus den vorgenannten Gründen und der bereits vorhandenen Erschließung scheiden andere Flächen als Standortalternativen aus.

7. Zusammenfassung

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sieht die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gunzenhausen und ist Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Der Standort ist für die Umwandlung in ein Gewerbegebiet geeignet. Es wird keine weitere Erschließung notwendig.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind im Rahmen der Bauleitplanung mit Grünordnungsplan und Eingriffsregelung abgearbeitet. Aufgrund der Lage am Rand eines Gewerbegebietes ist für die Fläche keine größere ökologische und landschaftliche Bedeutung gegeben.

Gunzenhausen, den 29.10.2018


.....
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister