

Markt Kleinwallstadt

Änderung des Bebauungsplans

„Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:



Stand: 16. November 2022

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass zur Durchführung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“. Die Urfassung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 1980.

Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt die baulichen Möglichkeiten im Gewerbegebiet auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei eingeschossigen Gebäuden und auf 1,6 bei zweigeschossigen Gebäuden. Die Traufhöhen sind im gesamten Gebiet auf 8,0 m begrenzt.

Insbesondere durch die Begrenzung der Traufhöhe wird die Errichtung zeitgemäßer Lager- und Produktionshallen erschwert, da abzüglich der Konstruktionshöhe für ein Dach die notwendigen Lagerflächen nicht entwickelt werden können und Erweiterungen in die Fläche nicht vorhanden sind.

Da Gewerbeflächen in Kleinwallstadt begrenzt sind, die Ausweisung neuer Gewerbegebiete nicht beabsichtigt ist und die Baunutzungsverordnung als Orientierungswert eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 m zulässt, beabsichtigt der Markt Kleinwallstadt die Ausnutzungsmöglichkeiten im Plangebiet anzuheben, um so den Gewerbetreibenden auf ihren Grundstücken Erweiterungen zu ermöglichen.

Um den Gewerbetreibenden die Erweiterungen zu ermöglichen, hat der Markt-gemeinderat am 26.09.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ zu ändern.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Industriegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,7 weisen eine Größe von ca. 72.371 m² auf. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,8 dürfen zusätzlich ca. 7.237 m² entwickelt werden. Diese Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden soll, um Neuentwicklungen von Gewerbeflächen vermeiden zu können. Das Gebiet bleibt unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m². Somit ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da keine zusätzlichen Flächen entwickelt werden. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,8. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung alt:

Die Traufhöhe der Gebäude darf 8,0 m über Gelände nicht überschreiten. (Ziffer 3 – Gewerbegebiet und Ziffer 2 - Industriegebiet).

Festsetzung neu:

Die Wandhöhe wird auf 15,0 m angehoben.

Mit der Übernahme des Begriffs aus der Bayerischen Bauordnung wird eine eindeutige Definition der maximal möglichen Höhe hergestellt.

Mit der Erhöhung der Gebäude sollen die Gewerbetreibenden einen größeren Gestaltungsspielraum erhalten, wenn sie auf dem eigenen Grundstück Erweiterungen umsetzen wollen.

3.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung alt:

Maximal zwei Vollgeschosse

Festsetzung neu:

Die Festsetzung wird ersatzlos aufgegeben, da durch die Wandhöhe und die Baumassenzahl die Überbaubarkeit der Grundstücke ausreichend geregelt wird.

3.1.3 Baumassenzahl

Festsetzung alt:

Im Gewerbegebiet ist keine Baumassenzahl aufgeführt. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird über eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Festsetzung neu:

Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird die Baumassenzahl einheitlich auf 9,0 begrenzt.

3.1.4 Sonstiges

Die Ziffer 3 (Gewerbegebiet) und 2 (Industriegebiet) des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ entfallen.

Im Übrigen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westerweiterung Industriegebiet Dommerich“ unverändert und sind zu beachten.

4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Industriegebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Änderungen sind keine vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Da die Grundflächenzahl von 0,8 unverändert bleibt, erhöht sich die Niederschlagswassermenge, die abgeleitet werden muss, nicht.

Im Industriegebiet bleiben die Ausnutzungsziffern unverändert. Durch das Anheben der Wandhöhe und der Festsetzung einer Baumassenzahl statt einer Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet erhöht sich die Schmutzwassermenge kaum oder kaum messbar.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die benötigte Löschwassermenge beträgt mindestens 1600 Liter/Minute (96 m³/Std). Hierbei sind Belange von Einzelobjekten nicht beachtet. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen und kann sichergestellt werden.

Sofern eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, sind auf den Gewerbegrundstücken in geeigneter Weise die Belange des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen und die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Aschaffenburg, den 16. November 2022

Kleinwallstadt, den __.__.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Kleinwallstadt**