

Stadt Alzenau, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Nordpark an der Siemens- / Dieselstraße, 1. Änderung“

Entwurf

Planstand: 01.08.2024

Projektnummer: 121316

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7	Verfahrensart und -stand	9
2	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen	12
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	16
4.4	Schutzgebiete	17
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
5.1	Wasserversorgung	17
5.2	Abwasserentsorgung	17
5.3	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	18
5.4	Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer	19
6	Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel	19
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	19
8	Immissionsschutz	19
9	Denkmalschutz	20
10	Sonstige Infrastruktur	20
11	Bodenordnung	21
12	Sonstige Hinweise	21
12.1	Stellplatzsatzung	21
12.2	DIN-Vorschriften	21

13	Flächenbilanz	21
14	Anlagen und Gutachten	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Alzenau ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort in der Region Unterfranken, unmittelbar an der Landesgrenze zu Hessen gelegen. Großflächige Industrie- und Gewerbegebiete sind sowohl im Norden als auch im Süden des Stadtgebietes vorhanden. Im Gewerbe- und Industriegebiet Nord befindet sich der sogenannte Nordpark Alzenau. Hierbei handelt es sich um eine ca. 12 ha große Fläche, deren Beginn der baulichen Nutzung bis in die 1950er Jahre zurückgeht.

Das Gelände wurde vormals vollständig von dem Automobilzulieferer Mahle GmbH genutzt. Aufgrund betriebsinterner Umstrukturierungen wurde das Gesamtgelände an die Fa. Bebau Alzenau L.L.C. veräußert, die das Gebiet sukzessive einer Nachfolgenutzung zuführt.

Für den Großteil des Plangebietes wurde bereits im Jahr 2013 die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO vorgenommen. Auf einer Teilfläche wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm und einen Lebensmittelmarkt einschl. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.900 qm geschaffen, um auch in diesem Sortiment eine Angebotsergänzung durch eine moderne Betriebsform zu erhalten. Da es sich hierbei jeweils um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, gelangten zwei Sondergebiete im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung. Zwischenzeitlich wurde zudem ein Lebensmittel-discounter im Gewerbegebiet genehmigt und errichtet.

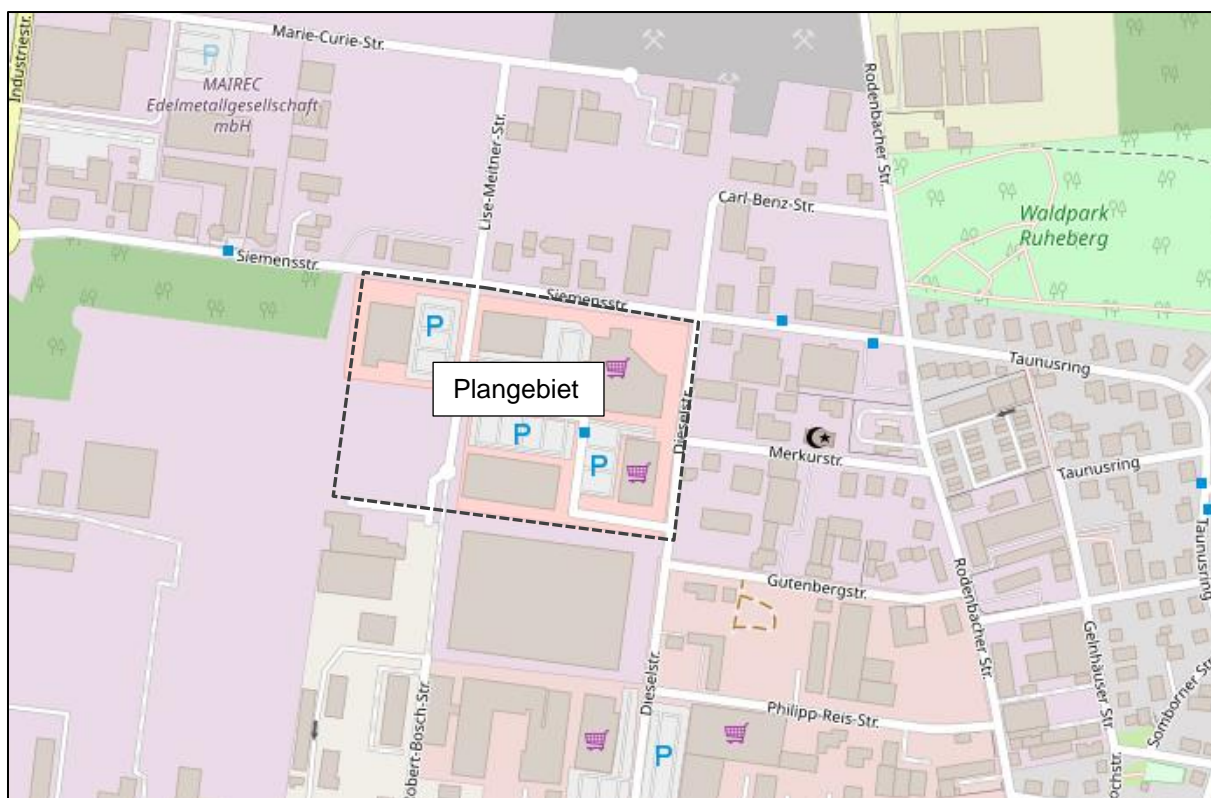
Bei der Bearbeitung des Nutzungskonzeptes wurde damals in besonderem Maß den standörtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Dabei galt es insbesondere die naturschutzfachlichen als auch topographischen Gegebenheiten zu würdigen. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet überwiegend seit längerer Zeit brach lag und in der Entwicklung sich somit weitestgehend selbst überlassen war, wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Erhebungen in einzelnen Teilbereichen Sandmaggerrasenflächen erhoben, die als gesetzlich geschütztes Biotop bewertet wurden. Die Standorte befinden sich im Nordosten sowie im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Ausweisung der Baugebiete und die Platzierung der überbaubaren Grundstücksflächen hat sich diesen Vorgaben überwiegend untergeordnet, in dem die geschützten Bereiche nahezu vollständig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und damit vor einer baulichen Inanspruchnahme gesichert werden. Im Übrigen wurden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen getroffen, wodurch die vorhandene Eingrünung des Geländes erhalten und damit sowohl ökologische Ziele als auch ein positiver Beitrag für die Entwicklung des Ortsbildes erreicht werden konnte.

Die nun mehr anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes greift die Grundstruktur des ursprünglichen Bebauungsplanes weitgehend auf und passt einzelne Festsetzungen an die sich zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen im und um das Plangebiet herum an. Im Einzelnen betrifft dies folgende Planziele der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- Schaffung einer Zufahrt für das Flurstück 6414/96 im Südwesten des Plangebietes. Für diesen Bereich ist die Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes sowie einer Kfz-Zulassungsstelle geplant, die gegenwärtig bereits umgesetzt wurde. Das Grundstück ist allerdings nur über das östlich angrenzende Werksgelände (ehem. Dunlopillo) an die öffentliche Erschließung bzw. Emmy-Noether-Straße angeschlossen, so dass die bestehende Wendeanlage in diesem Bereich nach Süden verlängert werden soll /wurde.

- Im Bereich der verlängerten Wendeanlage ist sowohl eine Privatstraße zur Erschließung bzw. als Zufahrt für den Gebäudekomplex rund um die Kfz-Zulassungsstelle, als auch ein Grünstreifen entstanden, der als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt werden soll. Die mit dieser Verlängerung einhergehende Beanspruchung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll durch eine Reduzierung bzw. Umwidmung von Bauflächen im Westen des Wendehammers kompensiert werden.
- Anpassung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten im Süden des Flurstückes 6414/87, da sich in diesem Bereich im Untergrund alte und massive Fundamente aus der historischen Nutzung befinden, die sich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand entfernen lassen und eine Anpflanzung in diesem Bereich unmöglich machen. Die entfallenden Pflanzflächen sollen auch in dem westlich der Wendeanlage gelegenen gewerblichen Flächen kompensiert werden.
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Basis der Handlungsempfehlungen für die Außenanlagen im Nordpark Alzenau aus dem Jahre 2016, erstellt vom Planungsbüro Fischer und dem Büro Weiß & Becker aus Staufenberg.
- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes im Osten des Plangebietes (Bestandsüberplanung).
- Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorstehend genannten Sondergebietes im Parallelverfahren.
- Die externen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan sind von der Änderung nicht betroffen und werden nur aus redaktionellen Gründen in der Plankarte aufgeführt.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2024), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt von Alzenau innerhalb des Industriegebietes Nord. Westlich, südlich und nördlich schließen sich insofern auch gewerblich-industrielle Nutzungen an. Östlich angrenzend sind gemischt genutzte Strukturen vorhanden.

Die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wesentlich bestimmt von den inzwischen realisierten Neubauten und Einzelhandelseinrichtungen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von Siemensstraße und Dieselstraße. Für eine detaillierte Beschreibung der Nutzungsstruktur sei im ferner auch auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Luftbild des Plangebietes



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, geoportal.bayern.de (01/2024), bearbeitet

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Regierung von Unterfranken hat seinerzeit im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mitgeteilt, dass gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einschließlich Getränkemarkt mit max. 2.900 qm Verkaufsfläche keine Bedenken bestehen und die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Zulassung eines Elektrofachmarktes wurde im Rahmen der Aufstellung des bisher rechtskräftigen Planes auf Basis eines Antrags auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs 2 ROG i.V.m. § 29 BayLplG an das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie mit Bescheid vom 19.04.2012 erteilt. Im Hinblick auf die nunmehr bestandsorientierte Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters liegt eine landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 23.06.2014 vor, in der festgestellt wird, dass der Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungsbetrieb (..) anzusehen und eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 qm für diesen Betrieb zulässig ist. „Sofern die Verkaufsfläche von 1.200 qm als Maximalverkaufsfläche ausgewiesen wird, werden von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben“.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als Gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet) und Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel dar. Änderungen des Flächennutzungsplanes werden im Bereich der südlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wendehammer) und den südöstlichen gewerblichen Bauflächen im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters erforderlich. Die notwendige Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Alzenau

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nordpark an der Siemens- / Dieselstraße, der am 31.05.2016 in Kraft getreten ist. Die räumlichen Änderungsbereiche sind zur besseren Orientierung in der nachstehenden Abbildung grob markiert. Darüber hinaus sei auf die Darstellung der Planziele in Kapitel 1.1 verwiesen.

Bebauungsplan Nordpark an der Siemens- / Dieselstraße (2013)



Quelle: Stadt Alzenau

Nummer 1: Schaffung einer Zufahrt für das Flurstück 6414/96 im Südwesten des Plangebietes Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Gewerbegebietes.

Nummer 2: Anpassung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten im Süden des Flurstückes 6414/87, da sich in diesem Bereich im Untergrund alte und massive Fundamente aus der historischen Nutzung befinden.

Nummer 3: Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes im Osten des Plangebietes (Bestandsüberplanung).

Nummer 4: Verlängerung des Wendehammers zur Erschließung der südlichen Gewerbebauten mit der Festsetzung einer Privatstraße zur Erschließung und einem Streifen Verkehrsleitgrün.

Die externen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan sind von der Änderung nicht betroffen und werden nur aus redaktionellen Gründen in der Plankarte aufgeführt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das bestehende und bereits bebaute Gewerbe- und Sondergebiet bauplanungsrechtlich erfasst, überplant und auf einen aktuellen Planstand gebracht. Die Planänderungen bereiten keine wesentliche Neuinanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen im Außenbereich vor, sondern tragen dazu bei, dass das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück 6414/96 im Südwesten des Plangebietes erschlossen und einer Nutzung zugeführt werden kann. Es handelt sich damit um keine vollständige Neuinanspruchnahme von Grund und Boden und auch landwirtschaftliche Flächen werden nicht beansprucht.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des BauGB entspricht und daher von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte abgesehen werden kann. Als Planungsalternative besteht der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung.

1.7 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2015 Bekanntmachung: 11.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.05.2024 bis 14.06.2024 Bekanntmachung: 03.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 30.04.2024 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

*Die Bekanntmachungen erfolgen in Alzenau aktuell – Das Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Alzenau (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Alzenau)

2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Siemens- und Dieselstraße. Über den Kreisverkehr im Bereich der Industriestraße wird das Plangebiet im Norden an die Staatsstraße St 2305 und im Süden über die Brentanostraße, die Industriestraße und die Staatsstraße St 2805 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Anbindung an die Wohnbauflächen der Kernstadt im Süden und Osten erfolgt ebenfalls über die Siemens- und Dieselstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 32 (Kahl-Alzenau) in der Siemens- und Dieselstraße) in jeweils rd. 200m.

Im Rahmen der Planaufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde im Zuge der Betrachtung der verkehrlichen Belange festgestellt, dass die verkehrliche Situation durch die Gewerbegebiete und die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe nur geringfügige Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsgeschehen im Untersuchungsgebiet hat und die damals prognostizierte Verkehrsbelastung nahezu ohne Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs auf den beiden Hauptsammelstraßen abgewickelt werden kann. Lediglich für den aus dem Plangebiet linkseinbiegenden Verkehrsstrom sind in der Spitzenstunde geringe Wartezeiten zu erwarten. Da hier jedoch ausreichend Aufstellmöglichkeiten für die wartenden Fahrzeuge vorhanden sind, wurde seinerzeit eine Behinderung des Verkehrsablaufes auf den beiden Hauptsammelstraßen nicht erwartet.

Da sich das Planziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes vor allem auf die Überplanung des Bestandes konzentriert und eine Neuausweisung von Bauflächen nicht erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten der Erschließungsstraßen auch weiterhin vorhanden und ausreichend sind. Die Erschließung ist damit gesichert. Gegenteilige Erkenntnisse liegen der Stadt Alzenau nicht vor.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes und den vorstehend genannten Planzielen werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Gewerbegebiete mit der lfd. Nr. 1: Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die sich aus den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.d.R. allgemein oder ausnahmsweise ergebende Zulässigkeit von selbständigen Lagerplätzen, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf den Schutz nachbarrechtlicher Belange, der Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von Trading-down-Effekten im Plangebiet vollständig ausgeschlossen. Darüber hinaus stehen an anderen Stellen im Stadtgebiet ausreichend Flächen – u.a. auch in nicht-eingeschränkten Gewerbegebieten - für diese Nutzungen zur Verfügung, so dass die getroffene Festsetzung auch weiterhin als zulässig erachtet wird.

Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit der lfd. Nr. 2: Zulässig ist ein Elektrofachmarkt mit max. 1.400 qm Verkaufsfläche. Randsortimente dürfen auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die vorliegende 1. Änderung greift hier die bisher rechtskräftigen Festsetzungen auf und nimmt keine weiteren Änderungen vor.

Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit der lfd. Nr. 3: Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.900 qm Verkaufsfläche, davon max. 2.000 qm Lebensmittel, 350 qm Drogeriewaren und 550 qm Randsortimente einschließlich Getränken sowie ein Bistro / Café. Die vorliegende 1. Änderung greift auch hier die bisher rechtskräftigen Festsetzungen auf. Änderungen zur Art der Nutzung erfolgen nicht.

Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit der lfd. Nr. 4: Zulässig ist ein Lebensmittel-discounter mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche. Randsortimente dürfen auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Diese Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

Mit dieser Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- u. -4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen, in dem je Sondergebiet lediglich ein eindeutig bestimmtes Einzelhandelsvorhaben zugelassen wird, dessen Standort im Übrigen durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt wird.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände.

Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung). Auch die Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorliegend am Bestand und dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Die Grundflächenzahl wird differenziert für die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sowie die Gewerbegebiete festgesetzt. Für die Sondergebiete mit den lfd. Nr. 2 und 3 gilt unter Berücksichtigung der baulichen Anforderungen der zulässigen Nutzungen und der entsprechend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen eine GRZ = 0,5. Im Hinblick auf den i.d.R. hohen Stellplatzbedarf dieser Arten von Nutzungen wird allerdings festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden darf.

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ = 0,8 festgesetzt, die sich an den Höchstgrenzen der baulichen Verdichtung des § 17 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten orientiert. Im Hinblick auf den großen Bedarf an Stellplatz-, Lager-, Freiflächen u.ä. bedarf es einer entsprechenden Festsetzung, die den heutigen Bedürfnissen gewerblicher Unternehmen gerecht wird. Auch im Bereich des Sondergebietes mit der lfd. Nr. 4 wird an der bisherigen Festsetzung von GRZ = 0,8 aufgrund der bereits bestehenden Bebauung festgehalten.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Da die Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse insbesondere bei gewerblichen Funktionsgebäuden nicht geeignet ist, die Höhenentwicklung zu steuern, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante in Metern über Normalnull (m ü. NHN) bestimmt. Diese entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 15m über dem Niveau der im Gebiet verlaufenden Erschließungsstraße und der bisher bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt:

Die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes (First) bzw. der oberste Attika-Abschluss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Es wird vorliegend eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen damit eine Länge von 50 m überschreiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden v.a. in den Gewerbegebieten flächenhaft ausgewiesen. Insbesondere in den Sondergebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen die Standorte der Marktgebäude festgelegt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird sowohl in den Gewerbegebieten als auch den Sondergebieten auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Ausgenommen sind hiervon lediglich Unterstände für Einkaufswagen sowie die für die Versorgung des Gebietes benötigten Nebenanlagen. Stellplätze sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, soweit sie einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Vorschriften des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Tiefen der Abstandsflächen gelten unverändert fort.

3.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet verfügte bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan in Teilen über vergleichsweise hochwertige Biotopstrukturen. In Kenntnis dieser Vorgaben wurden im Bereich der nachgewiesenen Sandmagerrasengebiete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dies geschah im Hinblick darauf, die vorhandenen Strukturen zu sichern, gleichzeitig aber auch hinreichend Raum zu bieten, um hier eine positive Fortentwicklung der Biotope zu ermöglichen. Des Weiteren konnten Teile dieser Flächen als Ersatzhabitate für im Plangebiet nachgewiesene, gesetzlich geschützte Arten genutzt werden.

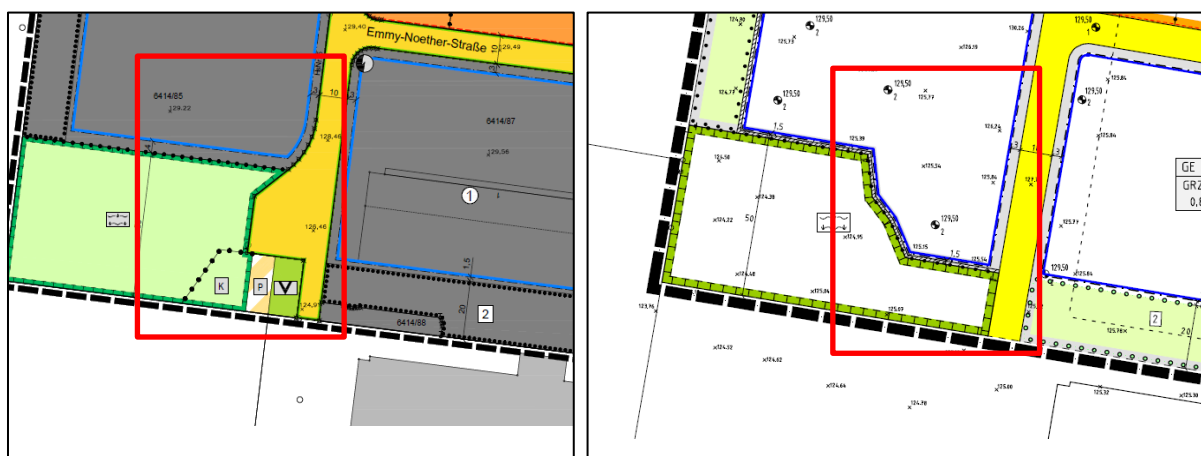
Die vorliegende 1. Änderung übernimmt diese Festsetzungen weitgehend. Lediglich im Süden im Bereich der bestehenden Wendeanlage wird ein Teil der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche zugunsten einer Verkehrsfläche überplant. Im Gegenzug wird ein Teil des angrenzenden Gewerbegebietes wiederum in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet. Die Umwidmung erfolgt weitgehend flächengleich.

Vorhandene offene Magerrasengebiete in diesen Bereichen sind zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind auf 10-25 % der Flächen zu erhalten. Eine Anrechnung der Fläche bei der Bestimmung der Grundfläche (GRZ) sowie der Mindestbegrünung der Grundstücke ist unzulässig. Zur Bekämpfung invasiver gebietsfremder Gehölze (z.B. Gewöhnliche Robinie, Späte Traubenkirsche) sollten betroffene Teilflächen komplett gerodet, d.h. Gehölze einschließlich Wurzelwerk entfernt und die Bereiche anschließend mit einer Sandmagerrasenmischung regionaler Herkunft eingesät werden.

Im Bereich der Fläche mit den Entwicklungsziel „Kreuzkrötenhabitat“ sind zwei bis drei offene Kleingewässer mit einer Gesamtfläche von mind. 50 qm zu entwickeln bzw. dauerhaft zu unterhalten. Die Mulden sind so zu gestalten, dass im Zeitraum April bis August für mindestens 6 Wochen eine Gewassertiefe von 10-50 cm erreicht wird. Darüber hinaus ist eine regelmäßige Pflege (Offenhaltung der Kleingewässer alle 2-3 Jahre) zu gewährleisten.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wurde durch die Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen erbracht. Hierzu wurden zwei externe Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Sandmagerrasenflächen im Bebauungsplan festgesetzt, die auch im vorliegenden Plan berücksichtigt und zugeordnet werden. Die externen Ausgleichsflächen sind von der Änderung nicht betroffen und werden nur aus redaktionellen Gründen in der Plankarte aufgeführt.

Vergleich des Änderungsbereiches



Planstand 2024

Planstand 2013

3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden die bestehenden Gehölze und Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt, wodurch die städtebaulich und naturschutzfachlich gewünschte Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden kann. Die textlichen Festsetzungen zu diesen mit den Nummern 1 bis 4 markierten Bereichen orientieren sich an den Handlungsempfehlungen – Außenanlagen (Büro Weiss & Becker in Zusammenarbeit mit Planungsbüro Fischer aus dem Jahr 2016 zur Pflege und Entwicklung der entsprechenden Bereiche und werden nachfolgend zusammengefasst:

Für die Fläche 1 gilt: Die Pflanzungen sind durch Freischneiden der Gehölze (2x jährlich) zu pflegen. Der Robinienaufwuchs ist durch Rodung des Wurzelstockes zu entfernen. Die abgestorbenen Bäume sind durch Ersatzpflanzungen (Hängebirke) zu ersetzen. Auf der Fläche sind mindestens 100 Sträucher zu pflanzen.

Für die Fläche 2 gilt: Die Pflanzungen sind durch Freischneiden der Gehölze (2x jährlich) zu pflegen. Die abgestorbenen Bäume sind durch Ersatzpflanzungen (Hängebirke) zu ersetzen. Der Robinienaufwuchs ist durch Rodung des Wurzelstockes zu entfernen. Auf der Fläche sind mindestens 200 Sträuchern zu pflanzen.

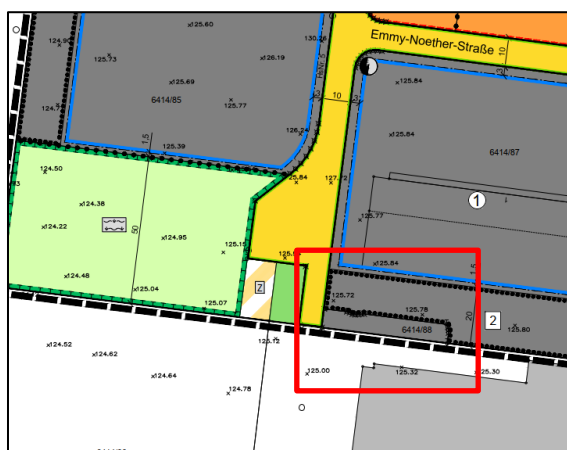
Für die Fläche 3 gilt: Die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Artenlisten 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) oder vergleichbare Arten zu ersetzen. Die am westlichen Geltungsbereich ausgewiesene Fläche ist zum Schutz von Bodenbrütern und Eidechsen einzuzäunen.

Für die Fläche 4 gilt: Die Flächen sind flächig mit Wildrosen zu bepflanzen. Der Gehölzaufwuchs ist durch Rodung des Wurzelstocks zu fördern. Die vorhandenen standortgerechten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Süden des Flurstückes 6414/87 befinden im Untergrund alte und massive Fundamente aus der historischen Nutzung, die sich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand entfernen lassen und eine Anpflanzung in diesem Bereich unmöglich machen.

Die entfallenden Pflanzflächen sollen auch in dem westlich der Wendeanlage gelegenen gewerblichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden.

Vergleich des Änderungsbereiches



Planstand 2024



Planstand 2013

Darüber hinaus gilt ohne direkten kartographischen Flächenbezug, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen zur Begründung mit entsprechend zu pflegenden Pflanzstreifen zu gliedern sind, die jeweils mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind. Die Pflanzstreifen und die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen. Die Pflanzstreifen müssen einen Flächenanteil von mindestens 8 % der Stellplatzanlage ausmachen. Die Pflanzstreifen müssen mindestens 1,5 m breit sein. Im Bereich der Pflanzstreifen sind ergänzende Pflanzungen von Kleinsträuchern vorzunehmen. Im Bereich der Pflanzstreifen ist mindestens alle 15 Meter ein standortgerechter Baum, wobei die Zahl der Bäume auf der Stellplatzanlage insgesamt dem Verhältnis von mindestens einem Baum pro 10 Stellplätze entsprechen muss.

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen im Plangebiet sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Die Pflanzflächen der nach den sonst. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen bzw. Erhaltungen können zur Anrechnung gebracht werden. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und entspricht den bereits bestehenden Grünflächen in den Teilgebieten.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie -planung findet sich im Umweltbericht wieder, der gemäß § 2a Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans waren in den Jahren 2010 und 2011 Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und verschiedener geschützter Vogelarten, u.a. der in Bayern für die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) relevante Gartenrotschwanz, festgestellt worden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote wurden für diese Arten seinerzeit verschiedene Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und durchgeführt.

Daneben wurde in den Jahren 2020 und 2021 im Rahmen eines Bauvorhabens der Firma Belmodi für das südlich anschließende Grundstück 6414/96 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da auch dort Zauneidechsen vorkamen. Dabei wurde als Vermeidungsmaßnahme die Teilumsiedlung von Zauneidechsen auf die Maßnahmenfläche im Geltungsbereich des Nordparks festgelegt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bauantragstellung für die Bebauung des Grundstücks 6414/85 im damals noch unbebauten Bereich des Grundstücks 6414/85 im Jahr 2020 Vorkommen der Kreuzkröte (Laichgewässer), der Zauneidechse (Randvorkommen) und des Flussregenpfeifers (Nahrungshabitat) festgestellt. In der hierzu erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2022) wurden u.a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Kreuzkröte konzipiert und für den Bereich unmittelbar südwestlich des bisherigen Wendehammers festgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist in diesem Zusammenhang vorgesehen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Sandmagerrasen“ als Rückzugsorte und Zielfläche für die Zauneidechse und als Teilhabitate für den Gartenrotschwanz zu sichern sowie hieraus eine kleinere Teilfläche mit dem Entwicklungsziel „Kreuzkrötenhabitat“ im Bebauungsplan festzusetzen.

Für weitere Ausführungen sei an dieser Stelle zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der wiederum ein gesonderter Teil der Begründung ist.

Im Übrigen werden bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende artenschutzrechtlichen Empfehlungen als Hinweise in die Planung aufgenommen:

Zum Schutz der Vögel ist auf größere Glasfassaden zu verzichten oder Vogelschutzglas zu verwenden. Baufeldvorbereitungen einschließlich Gehölzrodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Tierarten (01.03. – 30.09.) vorzunehmen.

An Gebäuden oder Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 5 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

4.4 Schutzgebiete

Natura 2000 - Schutzgebiete (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

5.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist Träger der Wasserversorgung auch für die Stadt Alzenau. Die Stadt Alzenau wird als Mitgliedsgemeinde von hier aus versorgt. In seiner Stellungnahme vom 03.01.2013 teilte der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe mit, dass die Wasserversorgung über die Versorgungsleitungen in der Siemensstraße und in der Dieselstraße gesichert ist. Darüber hinaus kann für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserableitung erfolgt im Bestand im Mischsystem. Das auf den Erschließungsstraßen sowie der Zufahrts- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund von möglichen Verunreinigungen über den Mischwasserkanal abgeleitet. Nach Mitteilung der Stadtwerke Alzenau in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2013 zum vorliegenden Bebauungsplan kann der Mischwasserkanal die in Folge der Umsetzung der Planung zu erwartenden Wassermengen aufnehmen.

Im Hinblick auf das Ziel, die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht zu überlasten und im Übrigen den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren, wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist. Die Versickerungsanlagen für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind außerhalb der Pflanz- bzw. Erhaltflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch die im Anhang beigefügte Aktennotiz der Fa. Geonorm erbracht. Laut Untersuchung liegt der Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Untergrundes bei $k_f = 3,6 \cdot 10^{-6}$ bis $1,0 \cdot 10^{-8}$ m/s. Da dies im unteren Grenzbereich der gem. DWA-A138 geforderten Werte liegt, weist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darauf hin, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes, die erforderlichen Abmessungen für die Versickerungsanlagen zu vergrößern und längere Entleerungszeiten zu erwarten sind.

In diesem Kontext sei auf die einschlägigen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 19.12.2012 zudem auf folgendes hin:

- Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der Dachflächen ist parallel zum Bauantrag eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Alzenau zu beantragen. Zu beachten ist hierbei das Arbeitsblatt DWA-A138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) sowie das Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
- Die Versickerungsanlagen sind auf mindestens 5-jährigen Bemessungsregen auszulegen. Die Entleerungsdauer der Versickerungsanlagen soll 24h nicht überschreiten. Vorkehrungen gegen Versagen/Überlastung der Versickerungsanlagen sind zu treffen.
- Die Versickerungsanlagen sind so anzuordnen, dass es bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht zu einem Aufstau über den Terrassenlehmen kommt und kein Zustrom zu der, sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen und aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassenen, Altlastenfläche (Untergrundverunreinigung durch LHKW) der ehemaligen Fa. Mahle erfolgt.
- Die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen Dachflächen dürfen nicht mit einer Eindeckung versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht.
- Der Grund und Boden, durch den versickert wird, darf nicht verunreinigt sein, insofern im Bereich der geplanten Standorte der Versickerungsanlagen Auffüllungsmaterial bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird, ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die vorhandenen Auffüllungen sind bis auf den gewachsenen Boden zu beseitigen und durch für eine Niederschlagswasserversickerung geeignetes Bodenmaterial zu ersetzen. RC-Baustoffe bzw. Böden, welche Schadstoffkonzentrationen schlechter als Z0-Materialien nach LAGA aufweisen, sind dafür nicht geeignet.
- Häufig frequentierte Hof- und Zufahrtsflächen sind undurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung hat über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

5.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete u.ä. werden durch das Plangebiet nicht berührt.

5.4 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel

Das Wasserwirtschaftsamt teilt in seiner Stellungnahme vom 05.10.2011 mit: „Die Fläche des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nordpark an der Siemens-/ Dieselstraße“ stellt eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Mahle dar. Auf dem Gelände wurden im südlichen Bereich – welcher allerdings außerhalb des Geltungsbereiches liegt – in den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts Verunreinigungen der wasserungesättigten Bodenzone durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe festgestellt.“

Zur Dekontamination wurden Bodenluftabsaugstellen niedergebracht und das Gelände entsprechend den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung saniert. Mit Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 28.01.2009 wurde der neue Eigentümer des Grundstückes die Fa. Bebau Alzenau LLC, Delaware, USA, vertreten durch die Fa. Beos GmbH, Berlin, aus der Sanierungspflicht entlassen. Die Entlassung erfolgte dabei nutzungsorientiert.“

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, mitzuteilen.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen. Ferner besteht die Möglichkeit, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen der Bundes- und Landesgesetzgebung mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Im Rahmen der vorliegenden weitgehend bestandsorientierten Bauleitplanung wird daher auf weitergehende Festsetzungen und Regelungen verzichtet.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das direkte Umfeld des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Dies unterliegt somit keinem besonderen Schutzstatus, die eine gutachterliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit erforderlich machen würde. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind offensichtlich nicht erkennbar.

Teile der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wurden in der Vergangenheit durch eine Betriebsstätte der Fa. Dunlopillo (Herstellung von Matratzen) genutzt. Hierbei handelte es sich um einen Betrieb, der den Bestimmungen der Störfallverordnung unterliegt. Die genannte Nutzung wurde allerdings zwischenzeitlich aufgegeben, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

9 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

10 Sonstige Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen im Bereich der Siemens- und Dieselstraße Gasversorgungsleitungen (Druckstufe < 5 bar), 20-kV Mittelspannungs- und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen der Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA). Der Schutzbereich beträgt 1,0 Metern beidseitig der Leitungsachse. Die genaue Lage ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen. Detailpläne sind unter dem Link bayernwerk-netz.de abrufbar.

Lageplan Versorgungsleitungen



Quelle: EVA

Im Bereich der Ausgleichsfläche Flst. 4208 verlaufen mehrere Freileitungen, die im Bebauungsplan mit ihren Schutzzonen dargestellt wurden. Die Vorgaben zur Nutzung und Bepflanzung dieser Flächen bzw. zur Vereinbarkeit mit den Sicherheitsanforderungen der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten. Die Bayernwerk Netz GmbH ist im Vollzug der Maßnahmen entsprechend zu beteiligen und einzubinden (Link: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>)

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12 Sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12.2 DIN-Vorschriften

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Alzenau, Hanauer Straße 1, 63755 Alzenau, während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13 Flächenbilanz

Um die Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Flächen	
Gewerbegebiete	2,32 ha
Sondergebiete	2,08 ha
Verkehrsflächen	0,57 ha
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha
Flächen für Natur und Landschaft	0,78 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,15 ha
Summe	5,98 ha

Abweichungen sind rundungsbedingt

14 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nordpark an der Siemens- / Dieselstraße, 1. Änderung“, Planungsbüro Fischer, Stand 2024
- Aktennotiz Nr. 2 zur Durchlässigkeit der anstehenden Böden und deren Versickerungsfähigkeit im Bereich Siemens-, Diesel- und Brentanostraße der Stadt Alzenau, Geonorm, Stand 12.11.2012
- Handlungsempfehlung Außenanlagen, Planungsbüro Fischer in Zusammenarbeit mit Büro Weiß & Becker, Stand 28.11.2016

Planstand: 01.08.2024

Projektnummer: 121316

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de