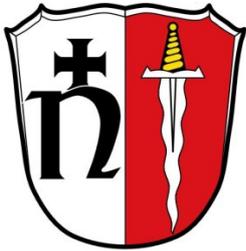


Gemeinde: Neustadt am Main
Kreis: Main - Spessart

08.01.2018



1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Tannäcker“
gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan
der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
3.1	Allgemein	4
3.2	Planungsgrundlagen	4
4.	Städtebau	5
4.1	Städtebauliches Konzept	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3.1	Baugrenzen	5
4.3.2	Bauweise	5
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	5
4.3.4	Firsthöhe (FH)	6
4.3.5	Wandhöhe (WH)	6
4.3.6	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tannäcker“	6
5.	Erschließung	6
6.	Umweltbericht	6
7.	Grünordnung	6
8.	Verfahren	7

Übersichtskarte

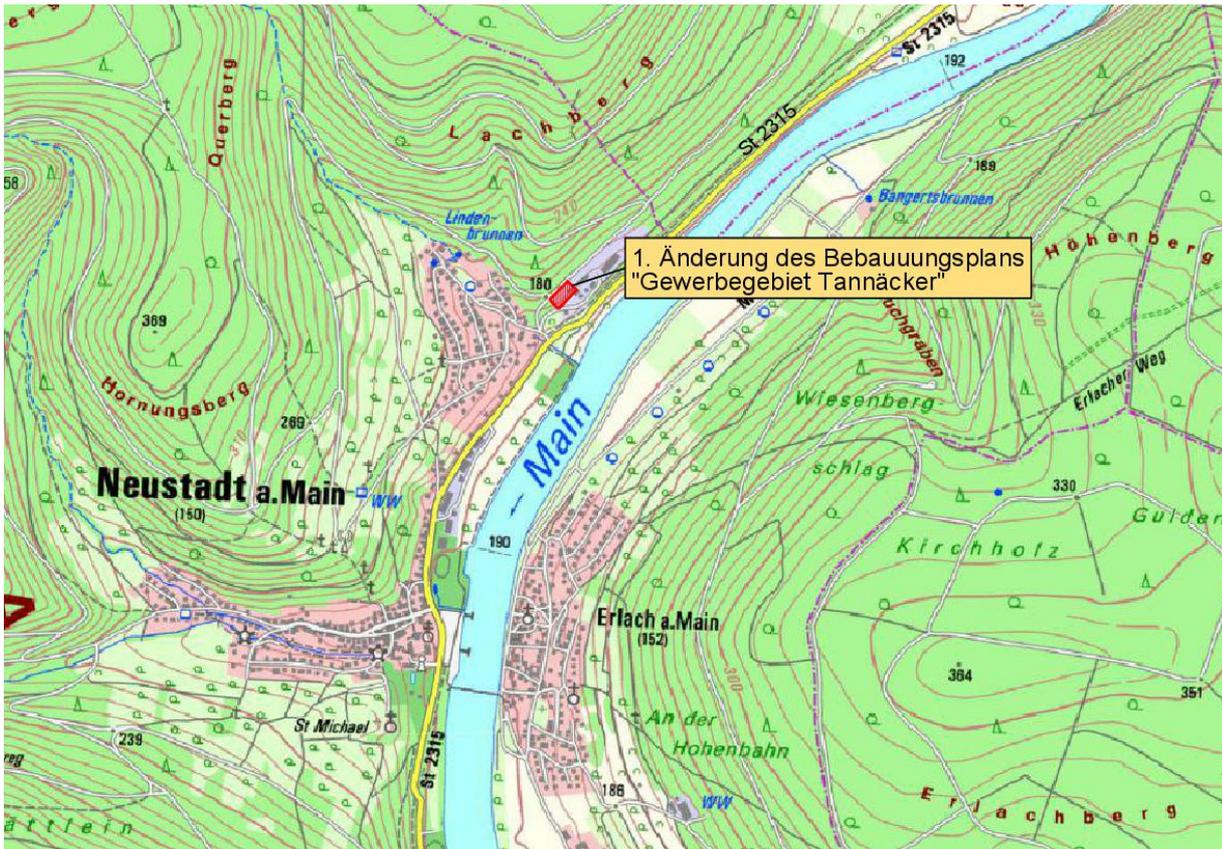


Abbildung 1:
 Übersichtskarte, Quelle TOP 50, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 08.01.2018

1. Allgemeines

Die Gemeinde Neustadt am Main befindet sich im Landkreis Main - Spessart des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 30 km nordwestlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 7 km südlich des Mittelzentrums Lohr am Main.

Die Gemeinde bindet an die Staatsstraße 2315 an, die als regionale und überregionale Verkehrsachse zu werten ist.

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tannäcker“ bildet den nordöstlichen Abschluss der Bebauungsstrukturen der Gemeinde Neustadt am Main.

Die gewerblichen Bauflächen sind nahezu vollständig durch Gewerbebetriebe genutzt.

Gemäß Regionalplan liegt Neustadt am Main im allgemeinen ländlichen Raum in einem Bereich der als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet ist (Regionalplan Region Würzburg 2 Karte 1 „Raumstruktur“, Stand 01.09.2016).

Für den nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan ein 20,00 m breiter Streifen festgesetzt, der von baulichen Nutzungen freizuhalten ist. Dieser Streifen soll als Baumfallgrenze zu dem an das Baugebiet angrenzenden Waldrand dienen und Gefährdungssituationen durch Windbruch oder ähnliches ausschließen.

Um eine bessere Nutzung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bauliche Nutzungen für den Bereich der Baumfallgrenze ermöglicht. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung der bestehenden Gewerbebestrukturen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neustadt am Main ist die überplante Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Dies entspricht auch der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tannäcker“.

Somit entspricht die vorliegende Änderung sowohl den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als auch der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen Art der Nutzung.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tannäcker“ vom 13.03.1997, rechtskräftig mit Datum vom 10.02.1998, wurde abschließend erschlossen und wird nahezu vollständig gewerblich genutzt.

Durch das grundsätzliche Verbot einer Bebauung im 20,00 m Abstandsbereich zum Waldrand werden die betroffenen Grundstücke erheblich in ihrer Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt. Um diese Einschränkung im Bereich der vorliegenden Änderung auf ein für den Grundstücksnutzer annehmbares Maß zu reduzieren, wird das grundlegende Verbot einer baulichen Nutzung in diesem Bereich aufgehoben, die bauliche Nutzung jedoch gleichzeitig auf die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen begrenzt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind.

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen das Ziel der Gemeinde Neustadt am Main zu Grunde, bestehenden Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben sich angemessen entwickeln zu können, um so die örtlichen Gewerbestrukturen zu stärken und bestehende Entwicklungshemmnisse der Unternehmen möglichst zu reduzieren.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Die bestehenden Erschließungsstrukturen.
- Die Vorstellungen des örtlichen Gewerbetreibenden bezüglich der Entwicklung seines Unternehmens.
- Die grundsätzliche Zustimmung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Durch den Ausschluss einer baulichen Nutzung im Übergangsbereich zum Waldrand werden die bestehenden Gewerbegebietsflächen deutlich in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Durch die vorliegende Erweiterung der baulich nutzbaren Gewerbegebietsflächen wird eine Steigerung der Nutzungsmöglichkeiten durch den Betrieb erreicht. Um eine Gefährdung von Personen durch Baumfall (Windbruch) weitestgehend ausschließen zu können, wird für die betroffenen Bereiche festgesetzt, dass hier nur Gebäude oder Einrichtungen zulässig sind, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind.

Zulässig sind

- Lagerräume mit geringem Personalverkehr
- Garagen,
- Unterstellhallen für Fahrzeuge und Materialien,
- Technik- und Fabrikationsräume die nicht die regelmäßige Anwesenheit von Personal erforderlich machen.

Hierdurch kann eine Gefährdung von Personen, auch bei einem nicht vorhersehbaren Baumfall-Ereignis, weitestgehend ausgeschlossen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird an einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgehalten.

Für den Bereich der Erweiterung der überbaubaren Fläche wird die baulichen Nutzung bezugnehmend auf § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend begrenzt, dass nur die Errichtung von Gebäuden und oder Einrichtungen zulässig sind, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind.

Hierdurch wird eine Gefährdung von Betriebspersonal durch Baumfall aus dem angrenzenden Waldbereich minimiert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden dahingehend erweitert, dass eine Bebauung, unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungseinschränkungen, bis auf einen Meter an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (zu erhaltende Waldrandzone) heranreicht. Hierdurch wird eine möglichst umfassende bauliche Nutzung der Gewerbegebietsfläche ermöglicht.

4.3.2 Bauweise

Für den gesamten Planungsbereich der Bebauungsplanänderung wird, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die Festsetzung einer offenen Bauweise beibehalten. Hierdurch wird eine Anpassung der zukünftigen Gebäude an die umgebende bauliche Nutzung angestrebt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Gewerbegebietsfläche wurde, in Anlehnung an die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene GRZ, mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Hierdurch wird dem Bauherren ein möglichst großer Spielraum bei der baulichen Nutzung seines Grundstückes gegeben. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.4 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird, ebenfalls in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan, mit 10,00 m festgesetzt. Dies ist ausreichend um eine Errichtung von gewerbegebietstypischen Baukörpern zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Entstehung von übermäßig hoch aufragenden Baukörpern und die daraus entstehenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild unterbunden.

4.3.5 Wandhöhe (WH)

Im Bereich der Bebauungsplanänderung wird, abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ausschließlich eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer separaten Wandhöhe für Geschäfts-, Büro-, oder Verwaltungsgebäude wird verzichtet. Diese Festsetzung hat sich, insbesondere bei einer verknüpften Gebäudenutzung, als wenig praktikabel erwiesen.

Durch eine einheitliche maximal zulässige Wandhöhe ist nicht von der Entstehung von Bauwerken auszugehen, die negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild besitzen.

4.3.6 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tannäcker“

Um eine möglichst einheitliche Bebauungsstruktur innerhalb des Gebietes zu erreichen werden die überwiegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Daher wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass soweit durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tannäcker“ keine anderslautenden Aussagen getroffen werden, weiterhin die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen oder Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tannäcker“ gelten.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist bereits vollständig abgeschlossen.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte zusätzliche Bebauung ist nicht von einem zusätzlich erforderlichen Erschließungsaufwand auszugehen.

6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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. Grünordnung

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die für eine Überbauung zugelassenen Flächen werden derzeit bereits als gewerbliche Freifläche im Bebauungsplan gewertet und überwiegend entsprechend als Lagerfläche, Zufahrt und Stellplatz genutzt.

Eine Auswirkung auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist somit nicht zu erwarten.

8. Verfahren

Änderungsbeschluss	am	09.11.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	xx.xx.xxxx
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	08.03.2018
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	29.03.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.04.2018 11.04.2018
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx

Gemeinde Neustadt am Main,

Stephan Morgenroth
 1. Bürgermeister

Würzburg, 08.01.2018
 Änderung

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Roppel

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle TOP 50, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 08.01.2018 3

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

