Gemeinde Pörnbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 21

„Gewerbegebiet Pörnbach II mit

Teiländerung des Bebauungsplanes

Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“

- 1. Änderung -

Hinweis
Die Anlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind weiterhin zu beachten:
- Umweltbericht nach §2a BauGB vom 28.06.2016,
  Eingriffsregelung vom 29.09.2015 und
  spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2015
  (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten)
- Schalltechnische Untersuchung vom 29.07.2015
  (Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur)
- Verkehrsuntersuchung vom 25.06.2015
  (Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak - Beratender Ingenieur für Verkehrsplanung)
- Bodengutachten vom 03.08.2015 (Ingeotec - Ingenieurgeologie und Geotechnik)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 20.11.2018

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
1.1 Anlass und Ziel der Planung 3
1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan/Flächennutzungsplan 4
2. PLANUNGSKONZEPT 5
2.1 Änderungen und Ergänzungen 5
2.2 Grünordnungskonzept 7
2.3 Umweltbericht 7
3. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN 8

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ein Unternehmen für Anlagenbau beabsichtigt im Plangebiet eine Montagehalle mit Verwaltungsgebäude zu errichten. Die geplanten Gebäude entsprechen teilweise (Wandhöhe, Gliederung der Fassade, Geschossentwicklung sowie Überschreitung der Anbauverbotszone) nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörnbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“. Daher beantragt der Bauherr den Bebauungsplan für den betroffenen Teilbereich zu ändern. Die Gemeinde verfolgt damit das städtebauliche Ziel, diesen Ansiedlungswünschen in angemessenem Umfang zu entsprechen ohne die ursprünglichen Planungsziele aufzugeben.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird zudem die Lage des Geh- Fahr und Leitungsrechtes sowie des Regenwasserkanals auf Fl.-Nr. 526 entsprechend der Bestandssituation berichtigt (Geltungsbereich 2).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Fl.-Nr. 525, 525/1, 526/3 (Geltungsbereich 1) sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 526 (Geltungsbereich 2) der Gemarkung Pörnbach.

Der Geltungsbereich 1 wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Fl.-Nr. 525/4, 525/8 und 526/2 der Gemarkung Pörnbach (Am Anger)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 525/9 der Gemarkung Pörnbach
- im Süden durch die Fl.-Nr. 522/3 und 526/4 der Gemarkung Pörnbach

Der Geltungsbereich 2 wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- im Osten durch die Fl.-Nr. 526 der Gemarkung Pörnbach
- im Süden durch die Fl.-Nr. 526/2 und 526/7 der Gemarkung Pörnbach (Am Anger)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 526/8 der Gemarkung Pörnbach (Regenrückhaltebecken)

1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörnbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“. Seine genaue Lage wurde bereits unter Gliederungspunkt 1.1 beschrieben.

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörnbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“ geändert. Die vorliegende Planung kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1 Änderungen und Ergänzungen

Geltungsbereich 1

Die zulässige Wandhöhe ist aus Gründen der Bestimmtheit als Höhe über Normalnull festgesetzt (403,00 m. ü. NN). Für den Geltungsbereich ergibt sich damit eine Wandhöhe von ca. 11,0 m zum geplanten Gelände, so dass eine gewerbliche Nutzung, wie in der konkreten Planung vorgesehen, möglich ist. Dies übersteigt die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Wandhöhe um 3,0 m.

Eine Anpassung der Höhenentwicklung ist erforderlich, da betriebsbedingt eine lichte Hallenhöhe der Montagehalle von 7,0 m unter den Lastkränen freizuhalten ist. Zudem soll im westlichen Bereich des Gebäudes ein 3-geschossiger Bürotrakt errichtet werden, um die Hallenhöhe sinnvoll und flächensparend zu nutzen. Zudem kann durch die höhere Geschossigkeit und Wandhöhe eine Betonung des Zufahrtsbereichs des Gewerbegebiets erreicht werden, die städtebaulich positive Aspekte für das Plangebiet bietet.

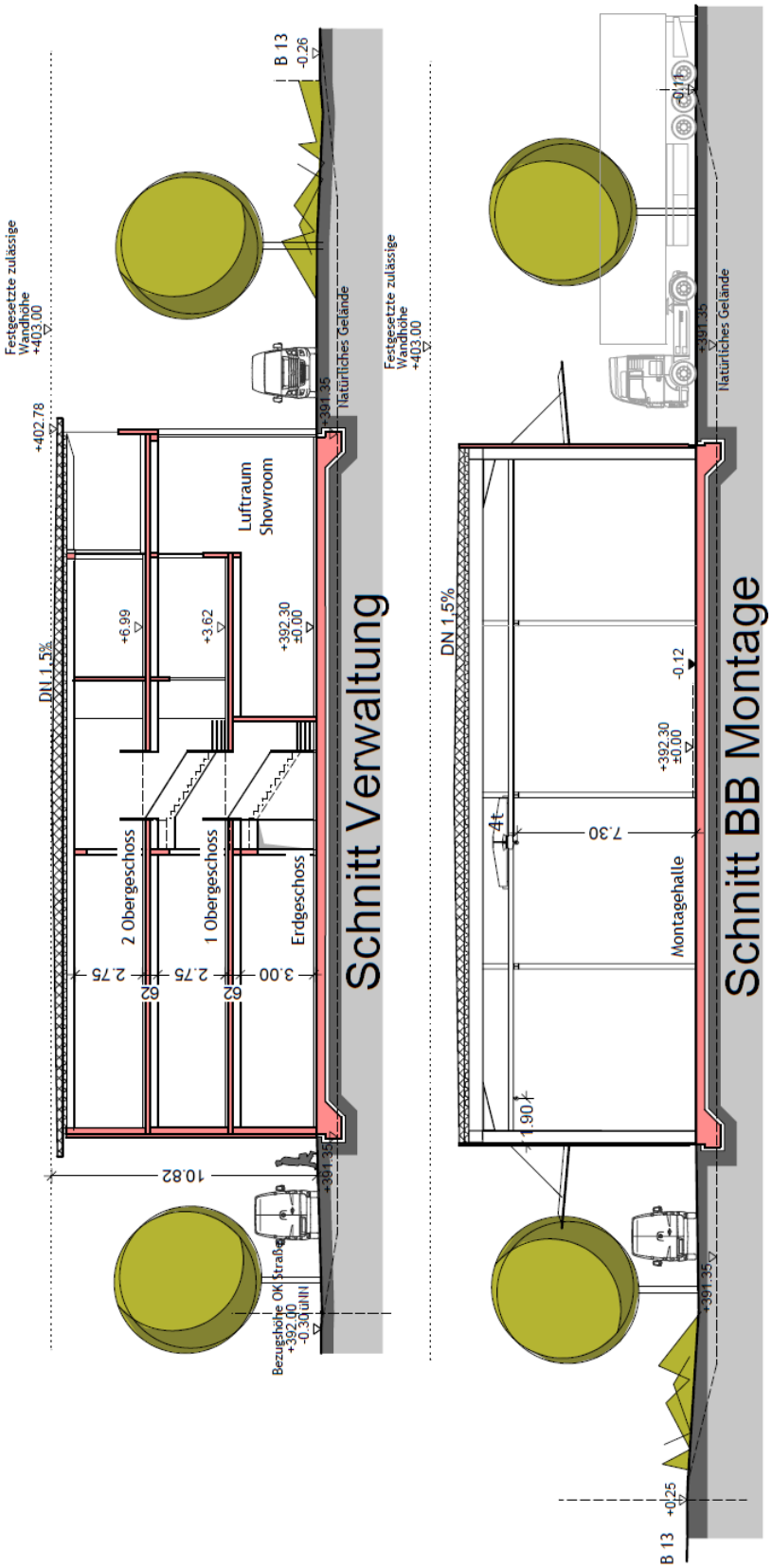
Bisher waren für den Teilbereich wesentlich kleinere Parzellierungen geplant und deshalb ausschließlich eine offene Bauweise möglich. Durch die Zusammenlegung der Grundstücke ist die Errichtung eines längeren Gebäudes möglich, das jedoch einer abweichenden Bauweise mit maximal 80 m bedarf. Um dem Verhältnis von Länge und Höhe des Baukörpers Rechnung zu tragen, war es geboten, neben der abweichenden Bauweise auch eine größere Höhenentwicklung zuzulassen.

Aufgrund der größeren Gebäudelänge kommt der Gliederung der Baukörper zudem eine größere Gewichtung zu. Die Festsetzung durch Text D.) 2.2 Baukörper wurde deshalb dahingehend ergänzt, dass bei qualitätvoller Gestaltung die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt und damit den Gestaltungswünschen des Bauherrn Rechnung getragen werden kann.

Die bisher starre Festsetzung durch Text D.) 2.1 Baukörper wurde dahingehend ergänzt, dass die Stellung der Baukörper parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straße mit einer Abweichung von 10° möglich ist, um dem Grundstückszuschnitt im Einzelfall Rechnung zu tragen. Bisher durchgeführte Genehmigungsverfahren im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans hatten gezeigt, dass bereits Befreiungen hinsichtlich der Gebäudestellung erteilt werden mussten, um eine optimale Grundstücksnutzung im Einzelfall zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat von der Möglichkeit des § 9 Abs. 7 FStrG Gebrauch gemacht und in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Ingolstadt die Zulässigkeit von Vordächern

innerhalb der Anbauverbotszone festgesetzt, um eine mögliche Überdachung von Anlieferungszonen außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.



Systemschnitt: Verwaltung und Montagehalle

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 wird lediglich die Lage des Geh- Fahr und Leitungsrechtes sowie des Regenwasserkanals anhand einer Bestandsvermessung berichtigt dargestellt. Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen ergeben sich hierbei nicht.

2.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept basiert auf den in der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörnbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“ getroffenen Argumentationsgrundlagen und wurde vollständig in die Planzeichnung übernommen. Die Festsetzungen gelten weiterhin fort.

2.3 Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörnbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“ abwägend berücksichtigt.

3. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich 1	ca. 7.388 m²
Geltungsbereich 2	ca. 188 m²
Gesamtfläche Geltungsbereiche	**ca. 7.576 m²**

Private Grünfläche als Eingrünung von Verkehrsflächen (B13)	1.503 m²
Private Grünfläche zur Durchgrünung	696 m²
Summe private Grünflächen	**2.199 m²**

Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht (Geltungsbereich 2)	**188 m²**

Fläche innerhalb der Baugrenzen (Nettobauland)	**5.189 m²**