



Markt Neunkirchen a. Brand

4. Änderung Bebauungs- plan Nr. 1 b „Gewerbege- biet Industriestraße“

Planbegründung

Vorentwurf vom 26.04.2023

Bearbeiter:

Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	2
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	3
3.3	Behörden- und Trägerbeteiligung	3
3.4	Verfahrensverlauf	3
3.5	Verfahrensdurchführung	4
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
4.1	Lage des Plangebietes	4
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	5
5.	PLANGRUNDLAGEN	6
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2023)	6
5.2	Planunterlagen	6
6.	PLANUNGSVORGABEN	6
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	6
6.2	Interkommunales Abstimmungsgebot	7
6.3	Überörtliche Planungen	7
6.4	Entwicklungsgebot	7
6.5	Bebauungsplan Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“	8
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	11
7.1	Bestandsbeschreibung	11
7.2	„Gräfenberger Straße“/Kreisstraße Kr FO 28	12
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13



8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	15
8.4	Verkehrsflächen	15
8.5	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	16
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
9.1	Abstandsflächen	17
10.	FLÄCHENBILANZ	17
11.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	18



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 4. Bebauungsplanänderung (BBP - Änderung) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 6) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Anlass der 4. BBP - Änderung sind Erweiterungs- und Umplanungsabsichten der Neunkirchner Achsenfabrik AG (NAF) zum Neubau einer Halle auf dem Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 399/1 der Gemarkung (Gmkg.) Neunkirchen a. Brand. Das vorgenannte Grundstück und die hier bis dato rechtskräftig festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen reichen zur Verwirklichung des Vorhabens nicht aus. Benötigt werden hierzu Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1024 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand) östlich/südöstlich der Fl.-Nr. 399/1 (Gmkg. Neunkirchen a. Brand). Die rechtskräftige Planurfassung des BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ setzt hier jedoch bis dato öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Weiterhin sieht die 4. BBP - Änderung vor, die „Weyhausenstraße“ an ihrem nördlichen Ausbauende (Bereich Einmündung in die „Gräfenberger Straße“/Kr FO 28“ (hier bis dato festgesetzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche) teilflächig in Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet („GE“) umzuwandeln. Dadurch gelingt eine Verbindung der Grundstücksflächen der NAF westlich und östlich der „Weyhausenstraße“ und insofern eine Optimierung interner Betriebsabläufe. Gleichzeitig entfällt damit eine Einmündung in die „Gräfenberger Straße“ kurz vor deren Übergang (Kurve) in die „Kleinsendelbacher Straße“. Der Markt Neunkirchen a. Brand beabsichtigt, die „Weyhausenstraße“ zukünftig in eine Stichstraße umzuwandeln, die an ihrem neuen nördlichen Ausbauende in einer Wendeanlage endet und künftig nur noch aus Richtung Süden/Südwesten (ausgehend von „Fritz - Ritter - Straße“/„Benedikt - Vasold - Straße“) angefahren werden kann. Anstelle der bisherigen Einmündung der „Weyhausenstraße“ in die „Gräfenberger Straße“ wird künftig nur noch eine private Grundstücksein-/ausfahrt vorgesehen.



Die Planänderung im Bereich innerörtlich gelegener Flächen entspricht der gesetzlichen Vorgabe einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung. Folgende Zielsetzungen stehen im Zentrum des Bauleitplanänderungsverfahrens:

- Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 4)
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (...) (§ 1 Abs. 8 a BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 8 c BauGB)
- Berücksichtigung des Gebots, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB)
- Nutzung vorhandener Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat des Marktes Neunkirchen a. Brand in seiner Sitzung am 26.04.2023 den Beschluss, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1b „Gewerbegebiet Industriestraße“ zu ändern (4. Änderung). In der Gesamtbetrachtung liegen somit umfangreiche Erfordernisse bzw. ausreichende städtebauliche Gründe vor, den vorliegenden Plan aufzustellen, um auf dieser Grundlage zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insofern ist das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begründet.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt sich um einen BBP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. zulässig, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Bereits aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von insgesamt ca. 1,16 ha (ca. 11.600 m²) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht werden kann. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten. Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter lie-



gen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und abgesehen wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Ein Ausgleich wird somit nicht notwendig.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

- Angaben werden bei Bedarf je nach Verfahrensverlauf ergänzt -

3.3 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen des Bauleitplanes möglich wird:

- 1) Landratsamt (LRA) Forchheim, Forchheim
- 2) Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- 3) Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
- 4) Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
- 5) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
- 6) Kreisbrandrat Oliver Flake, Kersbach
- 7) Kreisheimatpfleger, Herr Lutz Wagner, Forchheim
- 8) Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim
- 9) Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:



Aufstellungsbeschluss:	21.12.2022
Auslegungsbeschluss:	26.04.2023
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss:	15.05.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.05.2023 - 23.06.2023
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	22.05.2023 - 23.06.2023
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	-
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch den Markt Neunkirchen a. Brand unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Der Markt Neunkirchen a. Brand mit dem Hauptort Neunkirchen gehört zum oberfränkischen Landkreis Forchheim und liegt östlich der Stadt Erlangen (Entfernung ca. 12 km Luftlinie). Verkehrsmäßig ist der Markt Neunkirchen a. Brand über die Staatsstraße St 2240 (Erlangen - Gräfenberg), über die St 2243 (Forchheim - Forth) sowie über mehrere Kreis- und Gemeindestraßen an das öffentliche Straßennetz angebunden (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1).

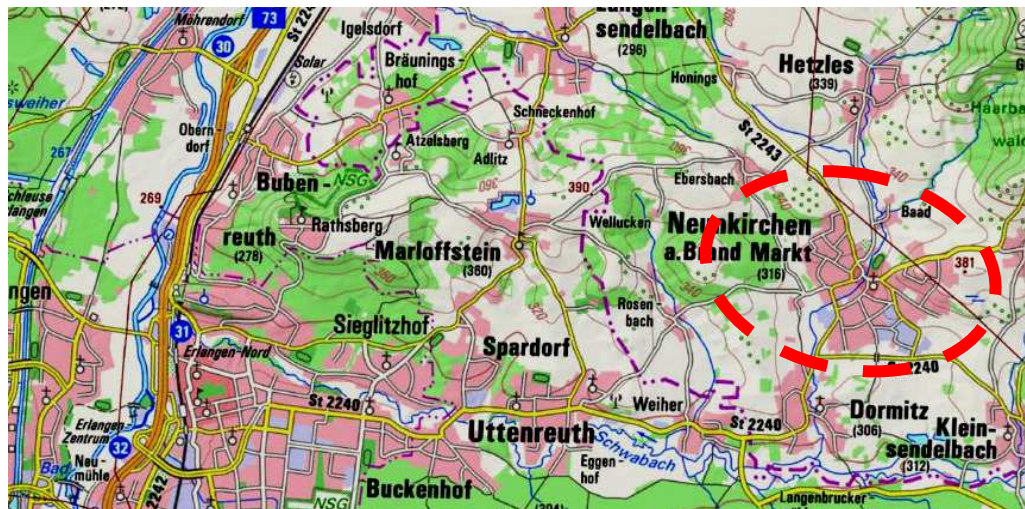


Abb. 1: Lage des Hauptortes Neunkirchen (rot gestrichelt, schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Planänderungsgebiet liegt im Südosten der Siedlungsflächen von Neunkirchen a. Brand, nördlich der Staatsstraße St 2240, direkt südlich und westlich an der „Gräfenberger Straße“ (Kreisstraße Kr FO 28) und östlich an der „Weyhausenstraße“ (s. Abb. 2).

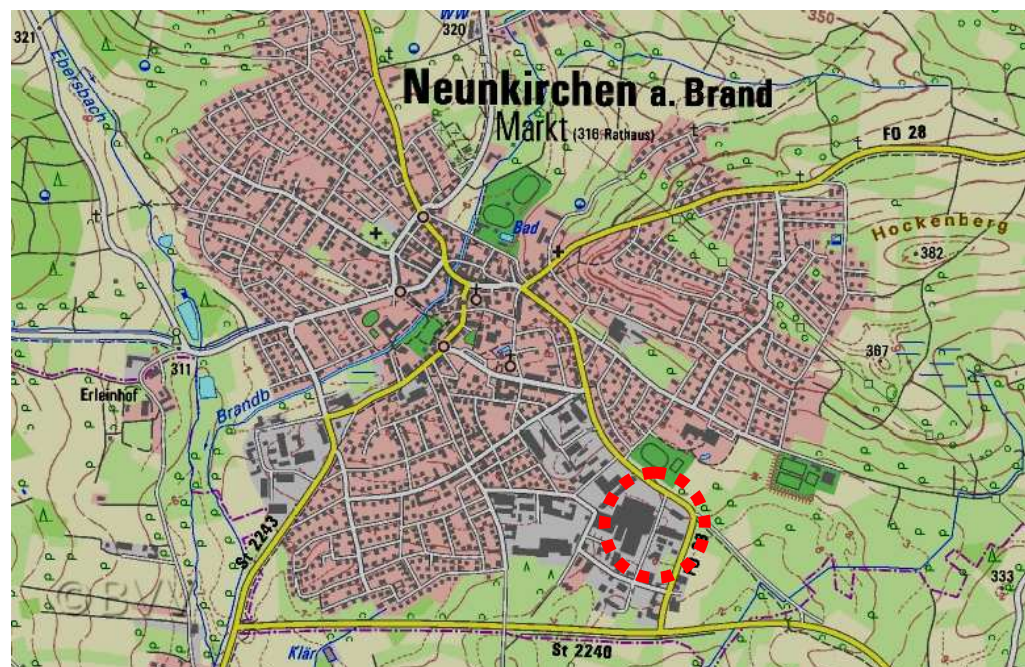


Abb. 2: Lage des Planänderungsgebietes im Hauptort Neunkirchen a. Brand (Geltungsbereich mit rot gestricheltem Kreis markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayern Atlas Plus)

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 1,16 ha. Das Planänderungsgebiet liegt in der Gmkg. Neunkirchen a. Brand, wird



- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 370/4 und 1025/1 (beide „Gräfenberger Straße“/Kr FO 28, Fahrbahn mit Gehwegen und Straßenbegleitgrün),
- im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 1021 („Kleinsendelbacher Straße“/Kr FO 28, Fahrbahn mit Gehwegen und Straßenbegleitgrün),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 409/1 („Weyhausenstraße“), 397/4, 404 und 1029 (alles Gewerbeflächen) und 1024 („Kleinsendelbacher Straße“/Kr FO 28, Fahrbahn mit Gehwegen und Straßenbegleitgrün) sowie
- im Westen durch das Grundstück Fl.-Nr. 404 (Gewerbeflächen Fa. NAF)

begrenzt und beinhaltet die folgenden Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): 399/1, 404 (TF), 409/1 (TF), 1026, 1024 (TF) und 1028

Die Geltungsbereichsabgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 03/2023)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim (zur Verfügung gestellt durch den Markt Neunkirchen a. Brand, Stand: 03/2023) zugrunde. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 26.04.2023), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 26.04.2023), H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung

Diesbezügliche Belange wurden bereits bei der Aufstellung der das Plangebiet betreffenden, rechtskräftigen Bauleitplanung (s. Kap. 6.5 „Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne“) berücksichtigt. Der BBP/GOP entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben. Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft und vorrangig genutzt.

6.2 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Der Markt Neunkirchen a. Brand kann auf Basis der BBP - Änderung eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Marktgemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen) und sieht von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat der Markt Neunkirchen a. Brand im Rahmen der BBP - Änderung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Der Markt Neunkirchen a. Brand hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die BBP - Änderung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) zu entwickeln. Der Markt Neunkirchen a. Brand verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 17.04.2002, genehmigt am 02.05.2002, bekannt gemacht am 15.09.2002). Derzeit liegt die 4. wirksame FNP - Änderung vor. Hierbei handelt es sich um eine Berichtigung, die im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens mit der Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 44 „Am Torberg“ erfolgte und seit ihrer Bekanntmachung am 15.05.2020 wirksam ist.

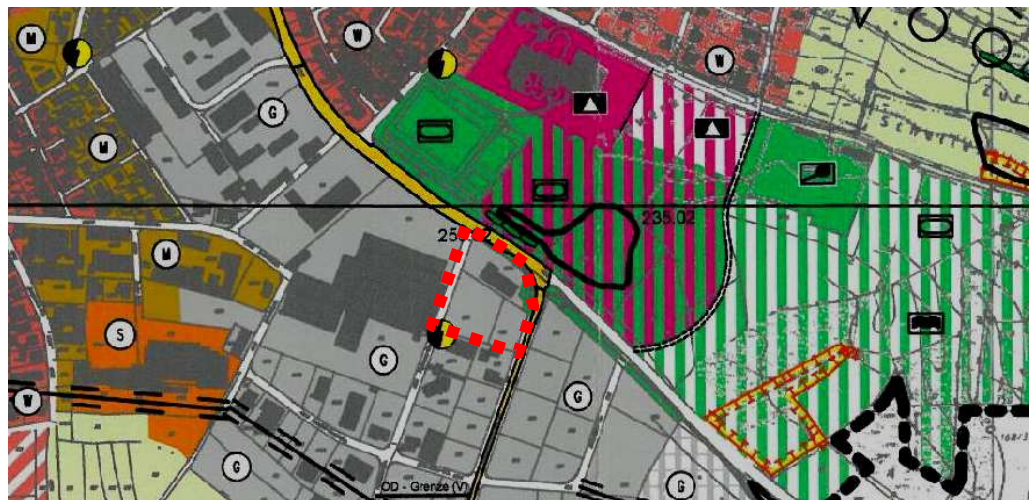


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich mit gelb gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Derzeit erfolgt im Rahmen der Aufstellung des BBP/GOP Nr. 31 „Östlich der Forchheimer Straße“ eine weitere FNP-/LSP - Änderung im Sinne einer Berichtigung.

Die Flächen des Änderungsgeltungsbereiches sind im wirksamen FNP/LSP als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt (s. Abb. 3), so dass die BBP - Änderung aus dem FNP/LSP entwickelt werden kann.

6.5 Bebauungsplan Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“

Für das Gebiet Nr. 1b wurde bereits im Jahr 1995 ein Bebauungsplan aufgestellt (Urplan, Aufstellungsbeschluss: 02.02.1994, Satzungsbeschluss: 30.03.1995, rechtskräftig seit 01.08.1996, s. Abb. 4).

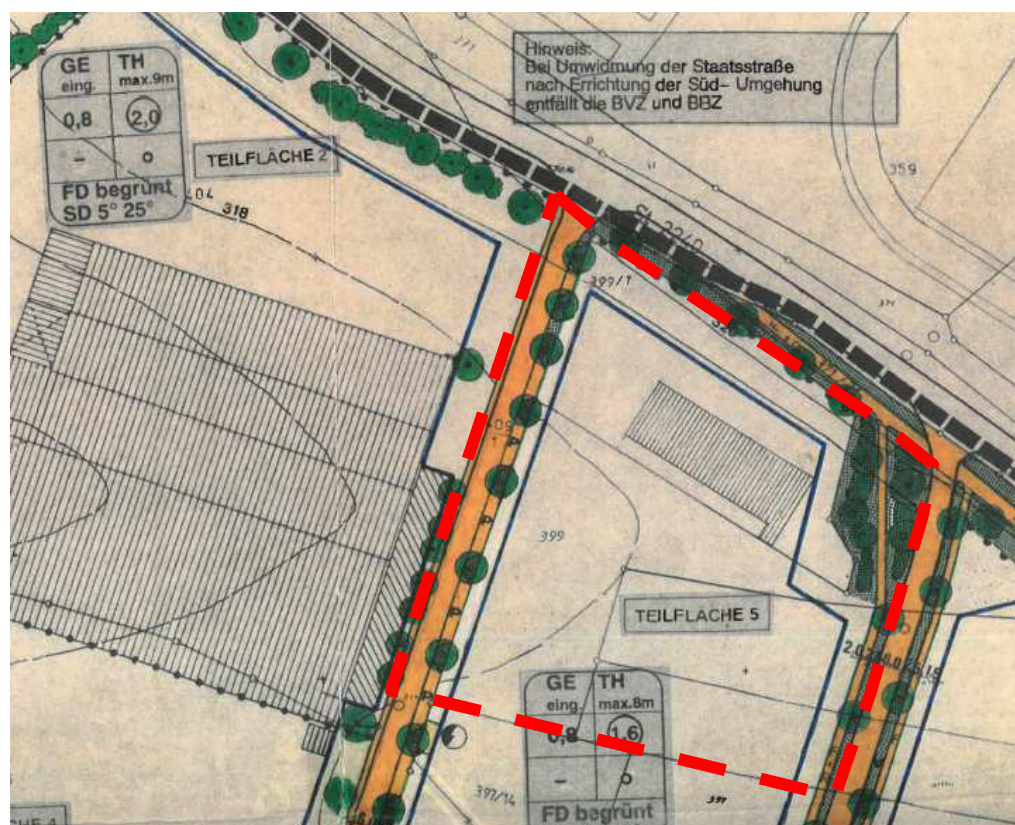


Abb. 4: Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planurfassung ((Geltungsbereich mit gelb gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Neunkirchen a. Brand)

Für den innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegenen, mit Teilfläche 5 („TF 5“, s. Abb. 4) gekennzeichneten Bereich gelten auf dieser Grundlage folgende Festsetzungen:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_{eing.})
- Maximal zulässige Traufhöhe (TH) 8,0 m
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8



- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
- Offene Bauweise (o)
- Flachdach (FD) begrünt oder Satteldach (SD) mit 5° - 25°
- Überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenze (s. Abb. 4, dicke blaue Linie) festgesetzt; Baugrenze im Norden 20,0 m von „Gräfenbergstraße“ abgerückt (Bauverbotszone), jedoch mit Zusatz versehen, dass bei Umwidmung Staatsstraße Bauverbots-/Baubeschränkungszone entfallen.
- Höhenlage baulicher Anlagen: Oberkante Erdgeschossfußbodens darf grundsätzlich höchstens 0,20 m über dem vorhandenen hangseitigen Gelände liegen; Ausnahmen zulässig, wenn Höhenlage vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanal dies erfordert;
- Entlang Nordrand und Nordostecke von „TF“ sind öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot Bäume/Gehölzgruppen festgesetzt (s. Abb. 4 dunkelgrüne Flächen mit schwarzer Punkttextur und grünen Kreisen/Wolken)
- Entlang Südrand sind Pflanzgebote (Bäume) auf Privatgrund festgesetzt (s. Abb. 4, grüne Baumsymbole)
- Festgesetzt sind Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Da nichts anderes festgesetzt ist, sind daher auch die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig, da sie nicht explizit ausgeschlossen wurden.
- Zum Schutz von Immissionsorten (benachbarte Wohnnutzungen) wurde für Teilflächen einzuhaltende Orientierungswertanteile an den einzelnen Immissionsorten festgesetzt, deren Einhaltung im Bauantrag nachzuweisen ist. Aufgrund dieser Limitierung ergab sich die Notwendigkeit, eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Die Planfassung wurde zwischenzeitlich zweimal geändert.

Den Änderungsgeltungsbereich betreffend sind hierzu gemäß der 1. Änderung (1. Änderung Satzungsbeschluss: 22.09.1999, rechtskräftig seit 15.05.2000, s. Abb. 5) folgende wesentliche Angaben zu machen:

- Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen blieben gegenüber dem Urplan im Rahmen der 1. Änderung unverändert.
- Die Baugrenze wurde in Richtung Norden näher zur „Gräfenberger Straße“ hin verschoben.
- Darüber hinaus galt, dass die Festsetzungen des Urplanes unverändert weiter gelten.

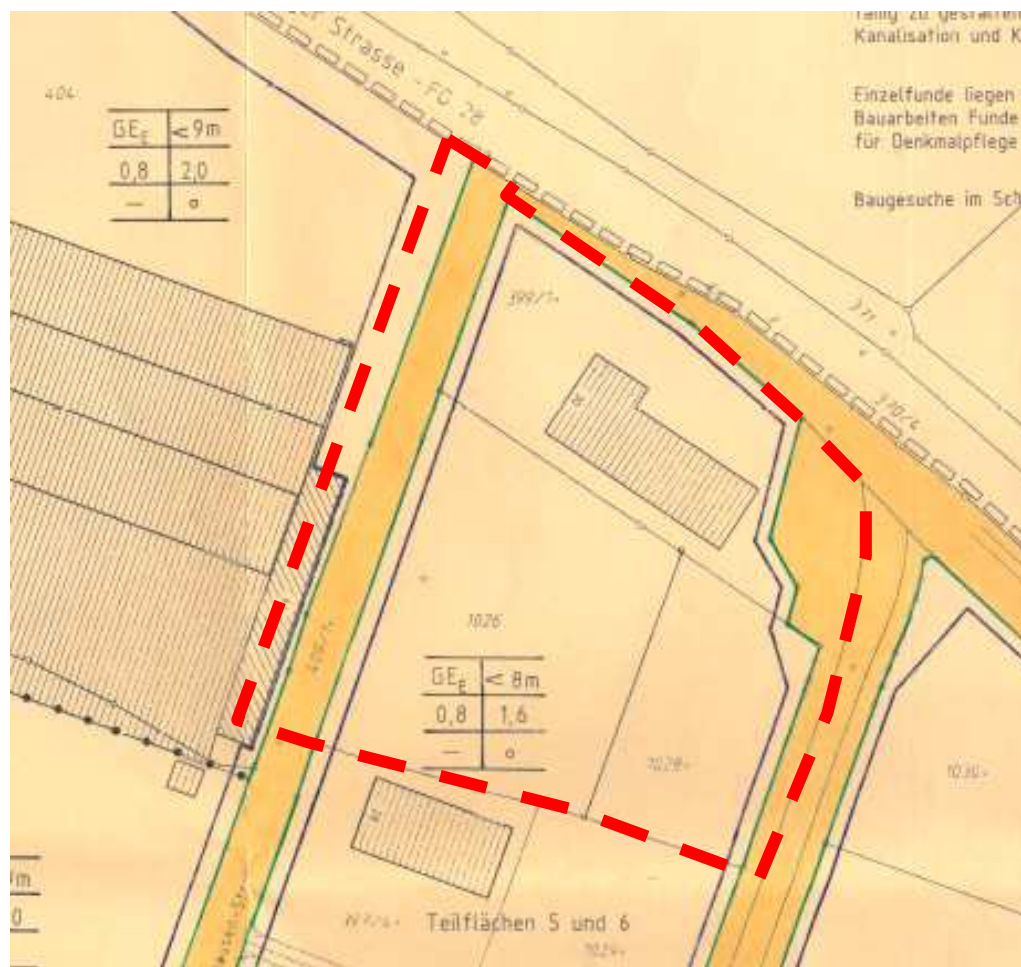


Abb. 5: Ausschnitt 1. BBP - Änderung (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

Den Änderungsgeltungsbereich betreffend sind hierzu gemäß der 2. Änderung (Satzungsbeschluss: 22.02.2017, rechtskräftig seit 15.03.2017, s. Abb. 6) folgende wesentliche Angaben zu machen:

- Die bis dato rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden hinsichtlich einer optimierten Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke vergrößert.
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden vergrößert, um auch in der dritten Dimension eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen gewährleisten zu können.
- Darüber hinaus galt, dass die Festsetzungen des Urplanes unverändert weiter gelten.

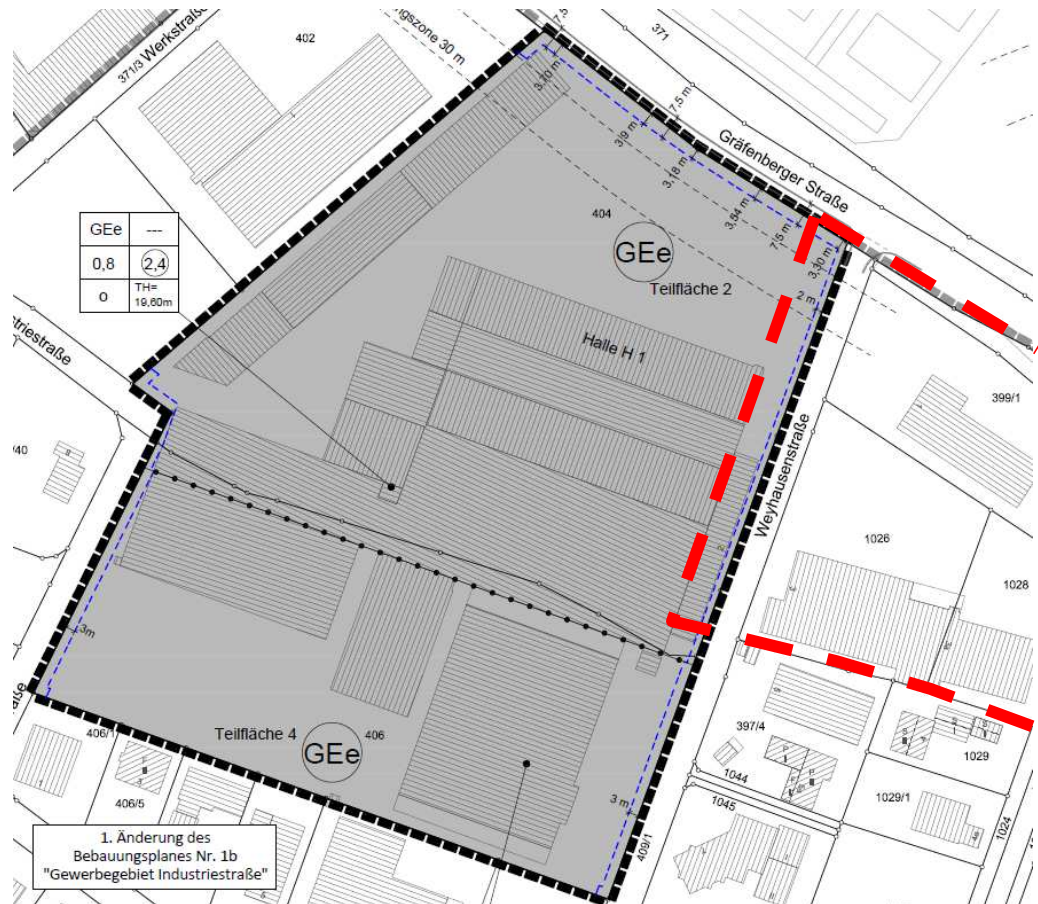


Abb. 6: Ausschnitt 2. BBP - Änderung (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt; Darstellung genordet, o. M.; Quelle: H & P)

Eine Einbeziehung der Geltungsbereichsflächen der 2. Änderung erfolgte im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung nur insoweit, um zwischen den Geltungsbereichsflächen der 4. Änderung und denen der 2. Änderung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen einen lückenlosen Übergang gewährleisten zu können.

Derzeit bereitet der Markt Neunkirchen a. Brand zeitgleich zum vorliegend prüfrelevanten 4. Änderungsverfahren eine weitere Planänderung vor (Bereiche östlich der „Kleinsendelbacher Straße“, beiderseits nördlich/südlich der „Fritz - Ritter - Straße“ und nördlich der St 2240). Diese erhält gemäß der Entscheidung des Marktes Neunkirchen a. Brand den Änderungsindex „3“. Daher wurde die vorliegende erneute Änderung mit dem Änderungsindex „4“ bezeichnet.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist dem Luftbild (s. Abb. 7) zu entnehmen.

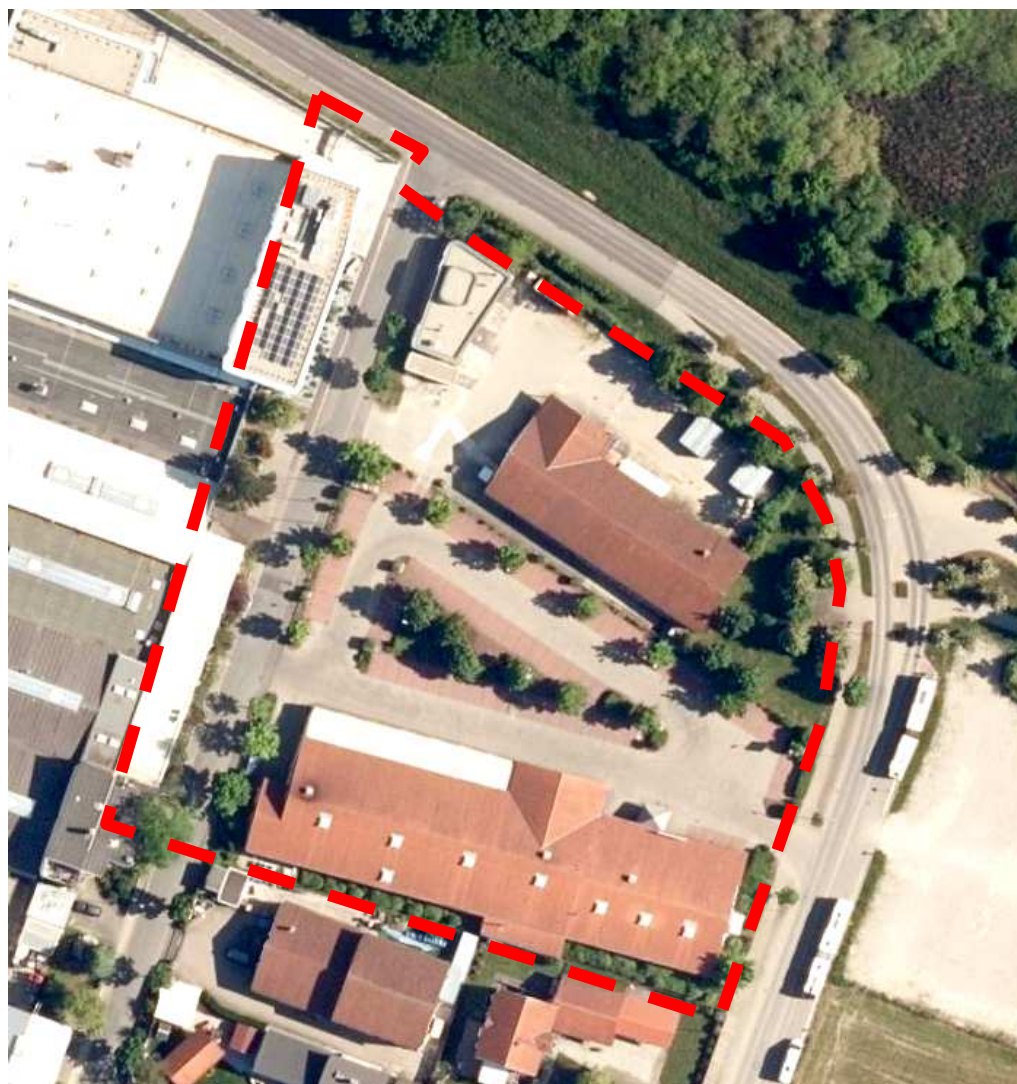


Abb. 7: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der überwiegende Teil des Planänderungsgebietes ist gemäß den Festsetzungen des bis dato rechtskräftigen BBP (Urplan, inkl. 1. Änderung) nahezu vollständig überbaut/versiegelt. Im Südteil des Änderungsgeltungsbereiches befindet sich ein Lebensmittel- und ein Textileinkaufsmarkt inkl. der dazugehörigen Stellplatzflächen (eingegrünt mit Einzelbaumpflanzungen sowie randlich entlang der Straßenränder („Weyhausenstraße“ im Westen, „Kleinsendelbacher Straße“ im Osten) mit kleineren, bepflanzten Randeingrünungsflächen.

7.2 „Gräfenberger Straße“/Kreisstraße Kr FO 28

Die Geltungsbereichsflächen liegen südlich der Kr FO 28 („Gräfenberger Straße“). Die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (15,0 m) bzw. gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (30,0 m) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



Zuletzt im Rahmen der 2. Änderung des BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ stimmte der Straßenbaulastträger einer Überplanung/ Inanspruchnahme der Bauverbotszone im Umfang von 7,50 m zu. Damals durfte die überbaubare Grundstücksfläche demnach bis max. 7,50 m an den Fahrbahnrand (Schwarzdeckenrand) herangeführt werden. Dieses damals bereits abgestimmte Maß wird auch im Rahmen der vorliegenden 4. BBP – Änderung eingehalten. Zum weit überwiegenden Teil sind die Abstände des Baufenster größer.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung inkl. der 1. Änderung und der 2. Änderung gelten unverändert weiter, sofern nachfolgenden für die Geltungsbereichsflächen Flächen der 4. BBP - Änderung keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen wurden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird unverändert ein eingeschränktes Gewerbegebiet („GEe“ § 8 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). § 8 BauNVO gilt demnach insgesamt, d. h. inkl. der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Einschränkung des Gewerbegebietes ergibt sich unverändert durch die für die „Teilfläche 5“ („TF5“) geltenden, bereits in der rechtskräftigen Planurfassung festgesetzten Lärmkontingente.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird unverändert eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Ergänzend hinzu tritt § 19 Abs. 4 BauNVO. Demnach können Überschreitungen der GRZ zugelassen werden, sofern die damit einhergehende Überschreitung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Beides kann im vorliegenden Fall bestätigt werden. Aufgrund der örtlichen Bestandssituation können Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen, nahezu vollflächigen Versiegelung ausgeschlossen werden. In Folge der Planänderung ergibt sich unter diesem Aspekt keine Verschlechterung gegenüber dem ohnehin bereits vorhandenen Status quo. Begründet wird diese Planungsentscheidung weiterhin mit der Tatsache, dass die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Grundstücks- und Entwicklungsflächen der NAF sind begrenzt. Eine bauliche Weiterentwicklung am derzeitigen Betriebsstandort ist in alle Himmelsrichtungen durch die umgebenden Erschließungsstraßen bzw. benachbarte gewerbliche Nutzungen nicht möglich, so dass insgesamt ein limitierender Rahmen für künftige Entwicklungen gesetzt und vorhanden ist. Die zweckentsprechen-

de Grundstücksnutzung würde auch insofern erschwert, wenn das geplante Neubau-, bzw. Ergänzungsvorhaben nicht bzw. nur an einer anderen Stelle realisiert werden könnte.

Die in der Planurfassung bisher maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 1,6 wird erhöht und zukünftig mit maximal 2,4 festgesetzt (§ 20 Abs.2 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB). Dies entspricht dem für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO empfohlenen, maximalen Orientierungswert. Dies entspricht im Übrigen auch der aktuell geltenden GFZ im Bereich der westlich der Weyhausenstraße im Zuge der 2. Änderung des BBP Nr. 1 „Gewerbegebiet Industriestraße“ getroffenen Festsetzungen. Die Erhöhung der GFZ gewährleistet insofern auch eine optimierte Grundstücksausnutzung in der dritten Dimension.

Anstelle einer bisher maximal geltenden Traufhöhe von 8,0 m wird innerhalb der Teilfläche 5 nunmehr eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First/Attika) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dieses Maß orientiert sich weitgehend an einer entsprechenden Vorgabe, die im Rahmen der 2. Änderung des BBP Nr. 1 b „Gewerbegebiet Industriestraße“ für die Bereiche westlich der „Weyhausenstraße“ getroffen wurde

Für die maximal zulässige Höhenlage der OK FFB EG gilt ein Maß von 0,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO). Für diese maximale Höhenlage der OK FFB EG werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte definiert:

- Für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen (öffentl.) Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 8)

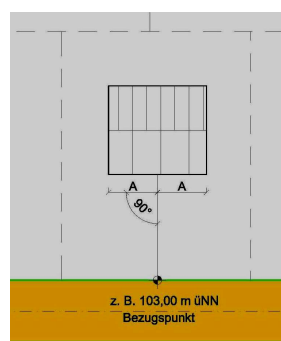


Abb. 8: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der untere Höhenbezugspunkt (s. Abb. 9)

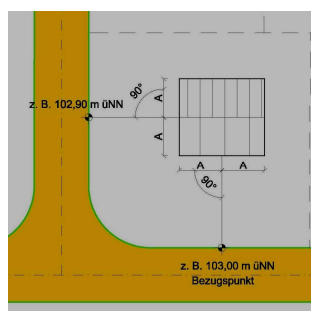


Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügen. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen (Gebot der Rücksichtnahme). Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhenteknischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Innerhalb der Teilfläche 5 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig sind Gebäude mit Längen auch über 50,0 m, die insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig notwendig/erreicht werden, jedoch lässt diese Festsetzung auch Gebäude mit Längen unter 50,0 m zu, so dass hierdurch alle in einem Gewerbegebiet denkbaren Bedarfe realisierbar sind.

8.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden, bereits bestehenden und ausgebauten Teilflächen der „Weyhausenstraße“ inkl. der neu geplanten Wendeanlage sind gemäß ihrer tatsächlichen Funktion sowie gegenüber der Planurfassung unverändert als öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der (dicken grünen) Straßenbegrenzungslinie (SBL) eingefasst. Dies ist unverändert die richtige Festsetzung der Wahl, da es sich um Straßenverkehrsflächen handelt, die überwiegend/ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen.



Der Wendehammer ist gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) für das Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug flächentechnisch vordimensioniert.

Festgesetzt sind die Bereiche entlang der „Gräfenberger Straße“, in denen die Errichtung von Grundstücksein-/ausfahrten unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Demgegenüber ist der Bereich am Südrand der Kr FO 28 festgelegt, in dem die Errichtung einer Grundstücksein-/ausfahrt in die Grundstücke der NAF zulässig ist. Dies entspricht exakt der Stelle, an der sich derzeit die Einmündung der „Weyhausenstraße“ in die „Gräfenberger Straße“ besteht.

Die Sichtdreiecke des jeweils wartepflichtigen Kraftfahrers gegenüber dem bevorrechtigten Kraftfahrzeug der übergeordneten Kr FO 28 bzw. gegenüber dem Fußgänger/Radfahrer sind für den vorgenannten Ein-/Ausfahrtsbereich jeweils gemäß den aktuellen Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) jeweils zeichnerisch nachgewiesen (für Anfahrsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h gemäß amtlicher Beschilderung) und festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Für die auf Privatgrund liegenden Teile der Sichtdreieckflächen gelten folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

- Garagen/Carports und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Gräfenberger Straße“) an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze zulässig.
- Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Gräfenberger Straße“) an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze liegt.

Der Aufpunkt für die auf die Fahrbahn bezogenen Sichtdreiecksflächen (für eine Anfahrsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h gemäß amtlicher Beschilderung) liegt mittig im Bereich der künftigen privaten Grundstückszufahrt und 3,0 m hinter der Hinterkante des straßenbegleitenden Geh-/ Radweges. Der Blickpunkt für die Sichtdreiecke des Geh-/Radweges hingegen liegt mittig im Bereich der künftigen privaten Grundstückszufahrt und 3,0 m hinter der Achse des Geh-/Radweges.

8.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit



dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bisher geltenden, rechtskräftigen, örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Planurfassung inkl. der 1. Änderung und der 2. Änderung gelten unverändert weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende Festsetzungen getroffen werden.

9.1 Abstandsflächen

Für die Flächen des Änderungsgeltungsbereiches gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Baugrenze definiert. Bezüglich der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzung wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen im Rahmen der 2. BBP – Änderung hingewiesen, die hier analog gelten.

10. FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha und teilt sich im Einzelnen wie folgt auf:

Eingeschränkte Gewerbegebiete:	1,11 ha	95,69 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,05 ha	4,31 %
Geltungsbereichsgröße:	1,16 ha	100,00 %

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die erstmalig Überplanung/Inanspruchnahme bisher unberührter Flächen der freien Landschaft, sondern um bereits derzeit planungsrechtlich als Bau- und Verkehrsflächen festgesetzter Bereiche, die bereits derzeit weitestgehend bebaut/versiegelt sind. Die Planänderung dient einer zukünftig optimierten Ausnutzbarkeit der innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehenden Flächen und vermeidet insofern den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu Lasten von Natur und Landschaft.

11. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Normen können im Rathaus des Marktes Neunkirchen a. Brand (Bauverwaltung, Zimmer Nr. 2, Klosterhof 2 - 4, 91077 Neunkirchen a. Brand) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 26.04.2023
G:\NB2301\Bauleitplanung\BBP\beg-2023-04-
26_VE.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg