

2. Änderung Bebauungsplan 1

„Gewerbepark Rothenburg & Umland“

mit integriertem Grünordnungsplan

im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB)



Begründung

Satzungsfassung / Stand: 03.07.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass, Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung

Der „Gewerbe- und Industriepark Rothenburg und Umland“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber und den Umlandgemeinden Adelshofen, Geslau, Neusitz, Ohrenbach, Steinsfeld und Windelsbach mit dem Ziel, die Wirtschaft der Region durch die Neuansiedlung von Unternehmen voranzubringen und aktiv auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region hinzuwirken. Die Entwicklung der Idee eines interkommunalen Gewerbegebietes geht darauf zurück, dass sowohl Rothenburg ob der Tauber als auch die anderen beteiligten Gemeinden nicht genügend verfügbare Flächenreserven haben, um mittlere bis größere Betriebsansiedlungen gerecht zu werden.

Seit seiner Gründung im Jahr 2004 hat sich der „Gewerbe- und Industriepark Rothenburg und Umland“ unter Federführung des interkommunalen Zusammenschlusses im Wettbewerb positioniert. Dies spiegelt sich in der Ansiedlung der beiden international tätigen Betriebe bk Group (seit 2004 angesiedelt; Dienstleistungsunternehmen in der Retailerbranche) und Speedmaster GmbH (seit 2012 angesiedelt; Inbetriebnahme der Produktion von Möbeln und Möbelfertigteilen für gewerbliche Kunden) wider.

Die noch unbebauten Flächen sind derzeit als Optionsflächen vergeben. Die Ansiedlung von Unternehmen wird dabei von einem professionellen Standortmarketing begleitet und mit der Durchführung von investiven Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Standorts Endsee (z.B. Ausbau der Breitbandversorgung) seitens der Verbandsmitglieder gefördert.

Gewerbeflächen kommt zur Bewältigung des regionalen Strukturwandels im ländlichen Raum eine hohe Bedeutung zu. Für die Betriebserweiterung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen werden dabei vielseitig bebaubare Flächen für Produktion, Logistik und Dienstleistungen mit der Möglichkeit einer entsprechend bedarfsgerechten Anpassung der Grundstücksgrößen benötigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 wird jedoch teilweise den Anforderungen insbesondere mit Blick auf die maximal zulässige Höhe nicht mehr gerecht. Weiterhin wurden im Zuge von denkmalschutzrechtlichen Untersuchungen Bodendenkmäler angefundnen. Dieser Bereich ist aufgrund der Funde nicht bebaubar und wird als Gewerbefläche zurückgenommen. Diese Flächen befinden sich im Anschluss an die bestehenden Ausgleichsflächen und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese können für die geplante Erweiterungsfläche, im Zuge des 2. Bauabschnittes als Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Bilanzierung dazu erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung des 2. Bauabschnittes.

Anlass der 2. Änderung ist es folglich, sowohl den Planstand an die tatsächlichen Entwicklungen der Betriebe im Bestand des „Industrie- und Gewerbeparks Rothenburg und Umland“ anzupassen als auch die rechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig nachfrageorientierte Bebauung der Grundstücke zu schaffen. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und attraktiven Lage bietet das interkommunale Gewerbegebiet ein enormes Entwicklungspotential zur Steigerung der Wirtschaftskraft in der Region und dient der Sicherung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Der Zweckverband „Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland“, ein interkommunaler Zusammenschluss der Gemeinden Adelshofen, Geslau, Neusitz, Ohrenbach, Steinsfeld,

Windelsbach sowie der Großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber, hat in der Sitzung vom 22. Februar 2023 die 2. Änderung des „Bebauungsplans 1 – Gewerbepark Rothenburg und Umland“ beschlossen.

Die Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Anpassung der Erschließungsstraßen, die Änderung der zulässigen Firsthöhe für einen Teilbereich und die Rücknahme von Gewerbeflächen.

In der Begründung wird nur auf die Änderungsinhalte eingegangen, alle nicht genannten Festsetzungen bleiben bestehen. Es wird an der Stelle auf die Begründung mit allen Anlagen der rechtskräftigen 1. Änderung verwiesen.

2. Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im vereinfachten Verfahren geändert / ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, da im Wesentlichen nur die

- Übernahme des aktuellen Katasterstandes mit geplanten Grundstücksgrenzen
- Anpassung der Erschließungsstraßen mit daraus resultierenden Anpassungen der Bauflächen sowie überbaubaren Grundstücksflächen
- Anhebung der maximal zulässigen Firsthöhe für einen kleinen Teilbereich

erfolgt.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden kann.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gewerbegebiet liegt östlich des Ortsteils Endsee der Gemeinde Steinsfeld (Landkreis Ansbach) und wird durch die Staatsstraße 2416 als direkten Autobahnzubringer und die östlich verlaufende BAB 7 / E 43 Würzburg – Ulm unmittelbar erschlossen.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße St 2416, Flurstück Nr. 332
- im Osten durch die Autobahn A7, Flurstück Nr. 333
- im Süden durch die Baukreativstraße bzw. Selbertingerweg, Flurstück Nr. 338
- im Westen durch den Schlingenbachsweg, Flurstück Nr. 336

Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Gewerbegebiet. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 13 ha. Das Gelände fällt von Nordwesten mit einer Höhenlage von ca. 410 m ü. N.N. nach Südosten auf 402 m ü. N.N.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Steinsfeld:

- Flurstück Nr. 332 (Teilfläche), Staatsstrasse 2416
- Flurstück Nr. 336 (Teilfläche), Schlingenbachsweg
- Flurstück Nr. 337, N-Ergie
- Flurstück Nr. 338 (Teilfläche), Baukreativstraße, bk-Group-Platz, Selbertingerweg
- Flurstücke Nr. 335, 335/7, 335/8, 335/9, 335/11, 335/12, 335/18, / 335/21, 335/22, 335/24, 335/25, 335/26, 335/27, 335/28, 335/29, 335/30, 335/31

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,7 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Flurstück Nr. 335/25, Baukreativstraße, Speedmasterstraße
- Flurstück Nr. 338 (Teilfläche), bk-Group-Platz
- Flurstücke Nr. 335/21, 335/24, 335/28 (Teilfläche), 335/29

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Planteil gekennzeichnet.

4. Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplanänderung wird der aktuelle Katasterstand zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich im Gewerbeflächenbereich geringfügige Anpassungen. Ebenfalls werden die geplanten Grundstücksgrenzen nachrichtlich übernommen.

Der Änderungsbereich ist im Planteil dargestellt, alle verbleibende Fläche des Bebauungsplanes bleibt von der Änderung unberührt, die bestehenden Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der 2. Änderung sind Änderungen in folgenden Punkten vorgesehen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Für einen kleinen Teilbereich von ca. 3.450 m² wird die maximal zulässige Firsthöhe von 12m auf 23m erhöht. Die Nutzungsschablone im Planteil wurde entsprechend angepasst.

Alle übrigen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten.

Begründung:

Anlass ist die Errichtung einer 6 – geschossigen Dienstleistungsgebäudes auf einer Teilfläche der Flurnummer 335/21. Das Grundstück soll, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden bestmöglichst genutzt werden.

Die geplante Änderung der maximal zulässigen Firsthöhe wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, da das geplante Gebäude die bestehenden Gebäude überragt und auch aus größeren Entfernungen noch erkennbar sein wird.

Negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden jedoch nicht erwartet, da aufgrund der Vorbelastung der vorhandenen Gewerbebauten und die direkt vorbeiführende Staatsstraße und Autobahn A7 das Landschaftsbild bereits gestört ist.

Da die zulässige Bebauung, 6 geschossige Gebäude mit einer Firsthöhe bis zu 23 m ermöglicht und die Feuerwehren der Gemeinde Steinsfeld über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsmittel der Feuerwehren u.U. nicht möglich. Bei Gebäuden deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist demnach zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppenhaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

2. Rücknahme Gewerbeflächen

Aufgrund der Umgrenzung von Bodendenkmälern wurden für das Gebiet denkmalschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Aufgrund umfangreicher Bodendenkmäler wird von einer Bebauung auf einer Teilfläche im nordöstlichen Bereich abgesehen, um archäologische Ausgrabungen zu vermeiden und somit die Kosten der Bauwerber zu reduzieren. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird die Gewerbefläche im Rahmen der 2. Änderung zurückgenommen. Im Osten des Gebietes wird eine ca. 7.300 m² große öffentliche Grünfläche neu festgesetzt, wo vorher ein Gewerbegebiet festgesetzt war.

Die öffentliche Grünfläche kann als zusätzliche Ausgleichsfläche für den Eingriff im Rahmen des 2. Bauabschnittes dienen. Die Maßnahmenbeschreibung und Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den 2. Bauabschnitt.

3. Anpassung Erschließungsstraßen

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Straßenplanung auf Grundlage der Anforderungen der ansässigen Betriebe optimiert. Die Fahrbahnbreite und die Wendeanlage wurden bedarfsgerecht angepasst. Die geringfügige Anpassung hat keine Auswirkung auf die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ebenso hat die Änderung keine Auswirkung auf die bestehende Erschließung und die Ver- und Entsorgung, diese ist wie bisher auch weiterhin gesichert.

5. Integrierter Grünordnungsplan

Im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft geregelt. Diese naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bedarfsgerecht festgesetzt.

Im Grünordnungsplan wurde dargestellt, in welchem Umfang die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff in die Natur und Landschaft vornimmt und welche Maßnahmen zu dessen Minderung vorgesehen sind.

Die unter Punkt 4 beschriebenen Änderungen erfordern keine weitere Eingriffs- und Ausgleichsberechnung. Die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Es werden überwiegend die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, insbesondere Festsetzungen, die auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Auswirkungen hätten. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten somit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Verkehrliche Erschließung

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A7, nördlich des Geltungsbereichs die Staatsstraße St 2416. Das Gewerbegebiet ist durch diese Straßen optimal an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Autobahn bzw. der Staatsstraße sind nachrichtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßenbundesamt.

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Die abschließende Beurteilung bleibt dem abschließenden (Bau)-Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßenbundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die erforderlichen Verkehrsflächen im Bereich der Erschließungsstraßen bedarfsgerecht angepasst. Die geringfügige Anpassung hat keine Auswirkung auf den bestehenden Anschluss an die Staatsstraße St 2416.

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraßen sind nicht dargestellt, stattdessen sind diese im betrieblich erforderlichen Maß, nach Möglichkeit mit jeweils einer Zu- und Ausfahrt, im

Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Erschließung ist somit bedarfsgerecht, mit dem Ziel möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen und die Flächenversiegelung gering zu halten.

Folgende Auflagen / Bedingungen sind aufgrund der Nähe zu Autobahn zu beachten:

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere im Rahmen des Winterdienstes eine Beeinträchtigung der Anlagen durch eine Gischt aus Wasser und Salz und durch Schnee- und Eispartikel, die von Räumfahrzeugen nach außen geschleudert werden, entstehen kann.
- Für eventuelle Schäden übernimmt die Autobahn GmbH keine Haftung. Ebenso übernimmt die Autobahn GmbH keine Haftung, die auf Beschädigungen durch Verkehrsunfälle zurückzuführen sind.
- Soweit Feldwege, die an betrieblich genutzte Zufahrten angeschlossen sind, verlegt werden, sind diese wieder an diese Zufahrten anzuschließen.
- Erschließungswege (Anwandwege) entlang der Bundesautobahn müssen für Unterhaltungsarbeiten durch die Autobahnmeisterei frei bleiben. Dies gilt auch für den anzubringenden Zaun.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden BAB können keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Auf eine mögliche Lärmauswirkung wegen Reflexionen weisen wir hin. Die Haftung des Straßenbaulastträgers für jegliche Auswirkungen (z. B. Erschütterungen hervorgerufen von Straßenbaumaßnahmen) auf die baulichen Anlagen der PV-Anlage ist ausgeschlossen.
- Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 beeinträchtigen können.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
- Die Entwässerungsanlagen der BAB A7 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden

7. Maßnahmen der Wasserwirtschaft / Technische Infrastruktur

Die Abwasserbeseitigung im Gewerbegebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Endsee geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Oberflächenwasserkanäle in das Rückhaltebecken geleitet und über den Wegseitengraben in den Endsbach geleitet.

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist anzuführen, dass durch die Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von bisher 12 m auf 23 m keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.

Die abwassertechnische Erschließung ist vollständig hergestellt, die wasserrechtlichen Genehmigungsbescheide liegen vor.

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächen verringern sich die befestigten Flächen, was keine negativen Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung hat.

Die geringfügige Anpassung der Erschließungsstraßen (vgl. Punkt 4.3.) haben ebenfalls keine Auswirkung auf die abwassertechnische Erschließung.

Folgende wasserwirtschaftliche Hinweise sind zu beachten:

Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind baurechtlich zu genehmigen

8. Umweltprüfung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB). Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 22.02.2023 / 03.07.2023

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)