

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

Mischgebiet

„Oberes Holz“

der Stadt Maxhütte - Haidhof

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Südrand der Stadt Maxhütte - Haidhof unmittelbar an der Regensburger Straße in unmittelbarer Nähe zum neuen Feuerwehr – Stützpunkt in Maxhütte - Haidhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5.672 m².

Das Gelände im Bebauungsplangebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 402,00 m ü. NN bis ca. 405,50 m ü.NN

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Mischgebietsflächen nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO bereitzustellen.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der gestiegenen Nachfrage nach Mischgebietsflächen im Raum Maxhütte – Haidhof Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Maxhütte – Haidhof genehmigt werden können.

Durch die Baugebietsausweisung wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von Nicht-störenden Betrieben Rechnung getragen.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte – Haidhof ist die Fläche des Plangebietes als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Mischgebieten.

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes an der „Regensburger Straße“ verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.

3.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Regensburger Straße“ über eine neu zu erstellende Zufahrt zum Mischgebiet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Mischgebietes sicherzustellen. Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
Oberflächennahes Grundwasser ist nicht vorhanden.

Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.5.1 Bergbau

Der Änderungsbereich wird im westlichen Bereich durch den ehemaligen Braunkohletiefbau beeinflusst.

Auf das Bergschadenkundliche Gutachten des Markscheider Dipl. Ing. Gustav Kuhn (Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Markscheidewesen und Bergschäden) vom 25.11.2016 mit Ergänzung vom 18.08.2017 wird ausdrücklich hingewiesen und ist zu beachten.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Unter Hinweise ist die zu beachtende Vorgehensweise beschrieben falls wider Erwarten doch Bodendenkmäler vorgefunden werden.

3.8 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.9 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Nach den Berechnungen des Ing. Büro Preihsl + Schwan kann der nach Merkblatt W405 erforderliche Grundschutz (96 m³/h) sichergestellt werden.

Es wird ein Oberflurhydrant bzw. ein Unterflurhydrant auf dem Baugrundstück errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.10 Schallschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 879_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, vom 09.10.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der bestehenden tatsächlichen und der planerischen (kontingentiertes Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Einkaufszentrum am Stadtpark“) Vorbelastung aus dem Anlagenlärm quantifizieren zu können und sicherzustellen, dass die hinzukommenden Lärmimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen.
- Eine horizontale Differenzierung der Kontingentflächen wurde aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht vorgenommen, da die Kontingentierung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der tatsächlichen

Vorbelastung aus Anlagenlärm sicherstellen soll. Die Gliederung des Gebietes erfolgt daher durch die Emissionskontingente in gleiche 1 m² große Glieder.

- Eine vertikale Gliederung ist nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass sich in den zulässigen Gebäuden auf unterschiedlichen Etagen mehrere unterschiedliche Betriebe oder Anlagen ansiedeln.
- Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass eine Mischgebietsypische Nutzung bei planerischer Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte möglich ist, wie die schalltechnische Untersuchung des ansiedlungswilligen Kfz-Betriebes ergeben hat.
- Als zusätzliche Maßnahme ist, um den Konflikt mit benachbarten Nutzungen zu minimieren, der Werkbereich mit Öffnungen nur zum Wald hin zu versehen.
Ausnahme: Diagnosegasse.

3.11 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzun-

gen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Durch die Festsetzung, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, soll dafür Sorge getragen werden, dass die Maßnahmen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Mit den festgesetzten flächenbezogenen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet soll eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die in einem Umfang von 4.306 m² erforderlich sind, werden auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof festgesetzt.

Die Flur-Nummer 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof liegt westlich bzw. nordwestlich des geplanten Mischgebiets. Das Grundstück ist bzw. war bisher mit einem Kiefernwald mit bereits teilweise bestehenden Laubgehölzanteilen bewaldet. Durch einen Windwurf wurde der Bestand beeinträchtigt.

Geplant sind Waldumbaumaßnahmen zur Entwicklung eines Laubmischwaldes mit der Hauptbaumart Rotbuche und den Nebenbaumarten Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde und Spitzahorn (siehe textliche Festsetzungen). Da die Maßnahmen zwar eine spürbare Aufwertung der naturschutzfachlichen Qualitäten bewirken können, jedoch keine Aufwertung um eine ganze Stufe im Sinne des Leitfadens erfolgt, ist die doppelte der ermittelten Kompensationsfläche zu erbringen (Faktor 0,5). Die detaillierten Maßnahmen und die konkret herangezogene Teilfläche werden textlich und planlich festgesetzt.

Durch die geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird eine spürbare Verbesserung der Lebensraumqualitäten erreicht (Waldumbau).

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche

Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Burglengenfeld, den 27.09.2017

Preihsl und Schwan GmbH
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte - Haidhof hat amdie vorstehende Begründung vom zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Maxhütte - Haidhof, den

STADT Maxhütte . Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeister