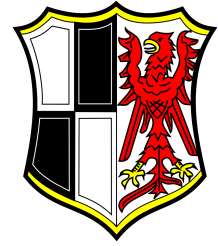


Stadt Helmbrechts
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet Max-Planck-Straße



Stadt Helmbrechts
Landkreis Hof

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 104 für das Gebiet
Max-Planck-Straße



**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Max Plank Straße inkl. Umweltbericht
in der Fassung vom Juli 2017**

Entwurfsverfasser:
Stadtbauamt Helmbrechts
Luitpoldstraße 21, 95233 Helmbrechts

Stadt Helmbrechts

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet Max-Planck-Straße

1. Planungsanlass

1.1 Veranlassung und Planziel

Die wichtigsten Gewerbeflächen der Stadt Helmbrechts befinden sich südlich der Bahnlinie Münchberg – Helmbrechts an der Max-Planck-Straße und der Lilienthalstraße. Bereits in den 1990er Jahren haben sich in diesem Bereich Produktionsbetriebe für Kunststoffverarbeitung und hochwertigen Werkzeugbau angesiedelt. Während die bauliche Entwicklung an der Lilienthal- und Zeppelinstraße in der jüngeren Vergangenheit städtebaulich sehr positiv betrachtet werden kann, sind zahlreiche kleinere gewerbliche Bauflächen entlang der Max-Planck-Straße „untergenutzt“.

Ferner hat die an der Max-Planck-Straße ansässige Fa. Göbel gegenüber der Stadt Helmbrechts weiteren Flächenbedarf für die künftigen Betriebserweiterungen signalisiert.

In Bezug auf die Standortsicherung und die Nachverdichtung vorhandener gewerblicher Bauflächen im Gebiet an der Max-Planck-Straße soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung seitens der Stadt gesteuert und geleitet werden.

1.2 Verfahrensgang

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 28.07.2016 gefasst und am 17.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 08. September 2016 bis 04. Oktober 2016 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Träger öffentlicher Belange gehört.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen fand in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.12.2016 statt.

Den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Juli 2017 hat der Stadtrat des Stadt Helmbrechts in seiner Sitzung am 27.07.2017 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB findet im Zeitraum vom 30. August 2017 bis zum 02. Oktober 2017 statt.

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden jeweils mit der Übersendung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Begründung von der Stadt Helmbrechts schriftlich informiert.

1.3 Geltungsbereich

Das zu beplanende Quartier liegt nördlich und südlich der Max-Planck-Straße und wird im Norden durch die vorhandenen Bahnlinie Münchberg – Helmbrechts begrenzt. Die südliche Geltungsbereichsgrenze liegt an der Lilienthalstraße. Die östliche liegt im Bereich des Wertstoffhofes an der Max-Planck-Straße und westliche Abgrenzung ist durch das vorhandene Mischgebiet an Ottengrüner Straße gegeben.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Helmbrechts sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen:

603/3, 609/1, 611, 587, 586/1, 600/4, 594/1, 594/2, 603/2, 600/3, 602, 602/1, 598, 596/1, 590, 594,

593, 596/4, 596/2, 600/1, sowie folgende Teilflächen der Grundstücke 574, 576, 582/2, 693/2, 693/9, 566/6, 600/2, 596, 693/11, 582/3 und 800/5.

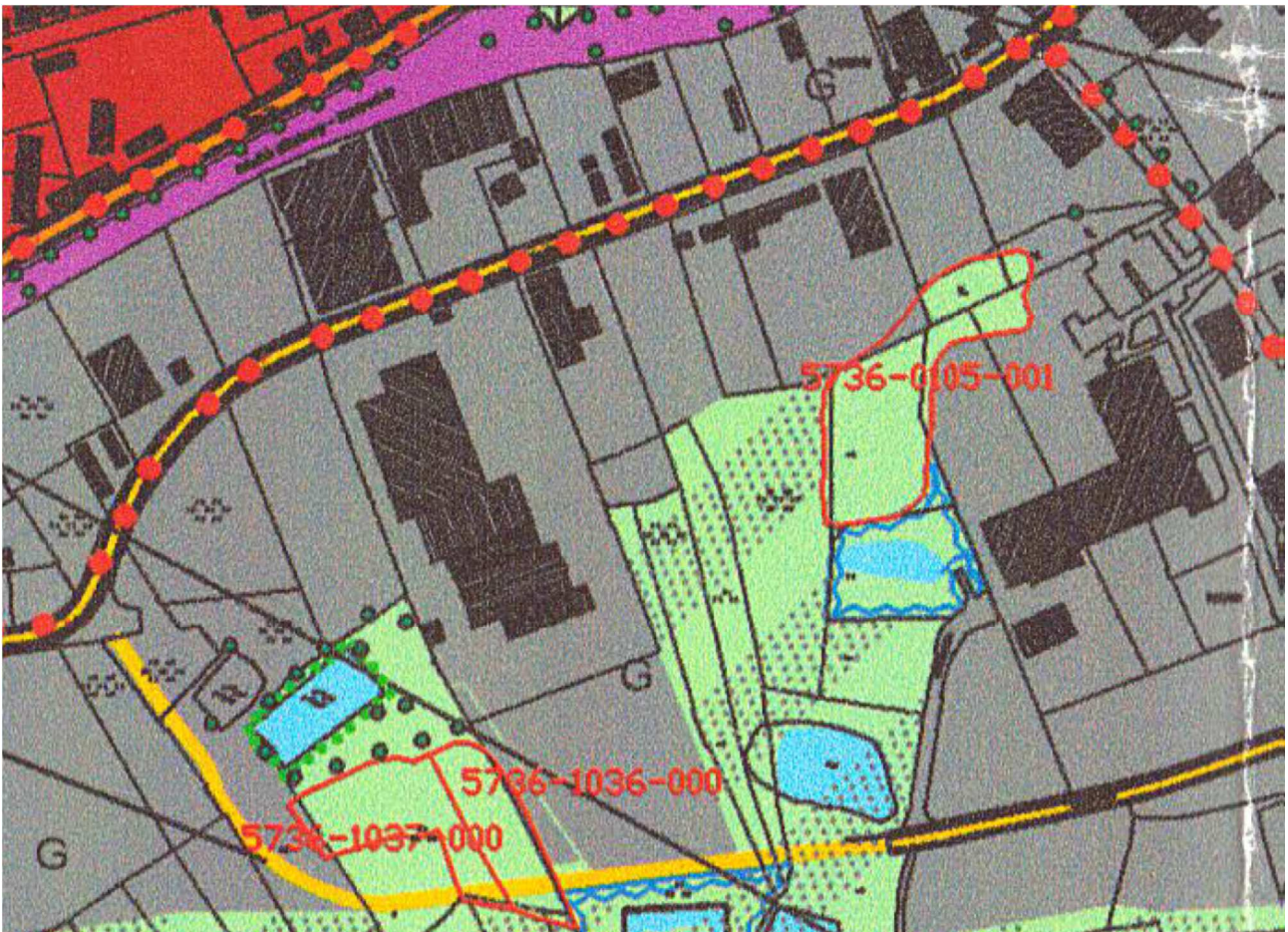
2. Planungsstand

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet derzeit die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nach § 8 BauNVO vor.

Im nördlich angrenzenden Teilbereich sind die Flächen für die Bahn ausgewiesen. Ferner befinden sich südlich Teilbereiche für mögliche A/E Maßnahmen sowie bestehende Biotopflächen. Diese Biotopflächen werden von der Bauleitplanung nicht tangiert.

In Bezug auf die verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich notwendig. Dies soll seitens der Stadt Helmbrechts in einem gesonderten Bauleitplanverfahren mit mehreren Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes erfolgen. Ein Parallelverfahren im laufenden Bauleitplanverfahren ist nicht vorgesehen.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2009

2.2 Verbindliche Bauleitplanungen

Das vorliegende Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes überschneidet sich in Teilbereichen mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

1. Bplan Holzweise II, rechtskräftig seit 1. Juni 2011
2. Bplan Lilienthalstraße, rechtskräftig seit 9. Dezember 2009

Stadt Helmbrechts

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet Max-Planck-Straße

Aus den angrenzenden Bebauungsplänen wurden die dort getroffenen Festsetzungen überwiegend übernommen. Mit der Rechtswirksamkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes werden die verbindlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zukünftig ersetzt.

Nachrichtlich wird noch auf den Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet „Max-Planck-Straße“ verwiesen, dessen Festsetzungen die ersten baulichen Entwicklungen an der Max-Planck-Straße vorgegeben haben. Dieser Bebauungsplan wurde zum 23.05.2007 rechtswirksam aufgehoben.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage im Raum

Das Gebiet liegt südlich des Ortskerns von Helmbrechts an der Max-Planck-Straße. Die Max-Planck-Straße als Kreisstraße HO 38 übernimmt die verkehrstechnische Haupteerschließungsfunktion.

3.2 Topographie

Die „Münchberger Hochfläche“ ist eine Hügellandschaft mit weitgehenden flachen Mulden, sanften Rücken und Kuppen. Das Plangebiet weist von der nördlichen Grenze (Bahnlinie) zur südlichen Grenze (Lilienthalstraße) einen Höhenunterschied auf, wobei sich die überwiegenden bebaubaren Flächen auf dem Höhenniveau der Max-Planck-Straße befinden.

3.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Gründungen der bereits bestehenden Bebauung zeigen einen tragfähigen Untergrund. Die Modulation des vorhandenen Geländes lässt den Rückschluss auf künstliche Schüttungen an den vorhandenen Böschungen und Höhenunterschieden zu. Ansiedlungswilligen Betrieben wird bei der Projektierung empfohlen, für das jeweilige Grundstück ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksaufteilungen und Umliegungen erforderlich.

Die betroffenen Grundstücke befinden einerseits im Privateigentum, andererseits ist auch die Stadt Helmbrechts im Besitz einiger gewerblicher Bauflächen, welche über Erbpacht veräußert sind. Die Straßenfläche der Kreisstraße gehört dem Landkreis Hof.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bisherige Nutzung

Die vorhandenen Nutzungen sind ausschließlich gewerblicher Art und für den jeweiligen Gebäudebestand liegen die jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungen vor.

Stadt Helmbrechts

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet Max-Planck-Straße

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten jeglicher Art.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird im geplanten Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die bebaubaren gewerblichen Bauflächen sind mit den entsprechenden Baufenstern in den Planquartieren Q1 – Q 4 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe in den jeweiligen Quartieren ist mit den Höhenangaben in m.ü.NN. Fixiert. Die Dachneigung der gewerblichen Gebäude soll die maximale Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.

5.4 Bestandsschutz

Vorhandene Baurechtlich genehmigte Handelsflächen haben gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) „Eigentumsgarantie“ (Bestandsschutz).

5.5 Ortsbild und Landschaft

Die geplanten Größenordnungen von Art und Maß der baulichen Nutzung lassen keinerlei störende Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Es ist vielmehr beabsichtigt eine homogene Ortsabrundung im Zusammenwirken von geordneter Bebauung und zielgerichteter Grünordnung zu erreichen.

6. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Es gilt die offene Bauweise. Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Einfriedungen

Die vorhandenen langen Grundstücksgrenzen wirken sich im Gewerbegebiet besonders auf das Erscheinungsbild aus. Einfriedungen von Privatgrundstücken sind daher nur mit Zäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen grundsätzlich freizuhalten.

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den ausgewiesenen gewerblichen Grundstücken gemäß den geltenden Vorschriften der BayBO zulässig. Auf öffentlichen Grünflächen und Grünstreifen dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden sind Werbeanlagen nach Möglichkeit in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist derzeit über die Max-Planck-Straße in der Haupterschließung sichergestellt. Mit der geplanten und festgesetzten Verlängerung der Lilienthalstraße wird die künftige Verkehrserschließung durch die Bildung eines „Gewerberings“ verbessert.

Die vorhandenen und geplanten Grundstückszufahrten sind mit Zufahrtspfeilen festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird die Parkplatzausweisung der Gewerbegrundstücke von den jeweiligen Betrieben vorgenommen und individuell gestaltet. Dabei ist eine wasserdurchlässige nicht versiegelte Oberfläche anzustreben.

8.2 Wasserversorgung

Die Hauptwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LUK). Bei neu zu erschließenden Straßen werden ergänzende Wasserversorgungsleitungen verlegt.

Der notwendige Löschwasserbedarf von mind. 192 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden wird zugrunde gelegt. Dabei kann dieser Bedarf der Löschwasserversorgung mit 96 cbm/h aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der vorhandenen Betriebe erfolgt über das öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Im Planquartier Q 4 wird der Mischwassersammler im Zuge der Neubebauung aus dem Baubereich umverlegt.

Aus ökologischer Sicht wird im Gebiet auch die Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser empfohlen, zumal im südlichen Plangebiet örtliche Vorfluter verfügbar sind. Die örtlichen Vorfluter, vormals Kulturgräben sind fließen in Richtung des Eierbaches Gew. III ab. Bereits mit der Errichtung der Lilienthalstraße, sowie die vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen wurden diese Kulturgräben insoweit für den Oberflächenwasserabfluss ertüchtigt. Auch die vorhandenen Regenwassereinleitungen der ansässigen Betriebe und die Neuerrichtung des Regenüberlaufbeckens Holzweise führten dazu, dass die Einleitungsmengen über die vorhandenen Rückhaltebecken und -teiche schadlos und gedrosselt dem Eierbach zugeleitet können.

8.4 Energieversorgung

Das Gesamtgebiet kann von der LUK Helmbrechts mit Erdgas versorgt werden. Die Stromversorgung obliegt ebenfalls der LUK Helmbrechts. Die Planung ist so ausgelegt, dass eine allgemeine Versorgung geringer Leistung, die über das Niederspannungsnetz bereitgestellt wird, gewährleistet ist.

9. Umwelt und Grünordnung

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes beinhaltet neben den auszuweisenden Bauflächen im Gewerbegebiet und öffentlichen Verkehrsflächen auch grundsätzlich Grün- und Bepflanzungsflächen die im Gebiet für die notwendigen A/E- Maßnahmen herangezogen werden. Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der fachlichen Inhalte im Rahmen der Grünordnung stellt der sogenannte „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar.

9.1. Bestandsaufnahme einschließlich der Umweltmerkmale

Das zu beplanende Quartier verändert sich zum derzeitigen Bestand durch die Erweiterung der künftigen Bauflächen. Auch ist eine dem Gebiet zugewiesene Grünordnung bzw. örtliche A/E Maßnahmen im Gebiet vorgesehen. Der Umfang der notwendigen A/E – Maßnahmen wird im laufenden Verfahren noch abschließend ermittelt.

9.1.1 Klima/Luft

Bestand

Der Frankenwald liegt in einer Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Bereich Mitteleuropas, wobei stärker atlantisch beeinflusste Klimacharakteristika auftreten. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 850 und 949 mm.

Kaltluftströme sind in diesem Bereich keine bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen während der Bauausführung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs und durch Staubentwicklung sind möglich, jedoch kaum zu vermeiden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung bei Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse. Aufgrund der Verminderung der Frischluftproduktion ändert sich das Kleinklima. Um die Aufheizung der versiegelten Flächen zu minimieren, sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze zu verwenden. Stellplätze sind mit Laubbäumen zu beschatten. Außerdem sorgen Pflanzungsgebote für die Durchgrünung des Gebietes.

9.1.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt auf dem Höhengniveau der alten Flurbezeichnung „Münchberger Weg“ mit geringer Hangneigung in nördliche Richtung. Die Höhenlage ist im Mittel auf 580,00 m ü NN

Die Gründungen der bereits bestehenden Bebauung zeigen einen tragfähigen Untergrund.

Womöglich können erforderliche Sondergründungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Boden im Planungsgebiet ist nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen frei von Schadstoffen und es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen

Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Mit Hinweis auf Art. 8 Abs. 1+2 DSchG wird auf die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern verwiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die, durch die Baumaßnahme bedingte Versiegelung, führt zu einer nachteiligen Veränderung des Bodenhaushalts, da der Boden in seiner Funktion als Lebensraum sowie das Bodengefüge für immer zerstört wird.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

9.1.3 Grundwasser/Oberflächenwasser

Bestand

Der Grundwasserabstand im Planungsgebiet wird für nicht relevant gehalten. Ebenso sind Fließ- und Oberwassergewässer, Teiche südlich, nur in nicht relevanten Abständen, außerhalb des Planungsgebietes, vorhanden. Während das anfallende Abwasser des Plangebietes über den Mischwassersammler zum RÜB Holzweise abgeleitet wird, fließt das anfallende Oberflächen- und Regenwasser aus dem Planquartier über eine entsprechende Rückhalteeinrichtung zum Eierbach (Gew III).

Baubedingte Auswirkungen

Schadstoffeintrag durch Betriebs- und Schmierstoffe bzw. durch Kühlmittel während der Bauphase ist unwahrscheinlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme ist von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen, da aufgrund der Versiegelungen die Regenversickerung minimiert und damit auch die natürliche Verdunstung verringert wird.

Eine Veränderung des Grundwasserspiegels ist nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser ist von der Fläche so abzuleiten, dass es zu keiner Verschärfung des Abflusses kommt. Es darf zu keiner Verschlechterung für Unterlieger durch zusätzlich anstehendes Niederschlagswasser kommen. Das Wasser ist möglichst breitflächig an geeigneten Flächen zu versickern.

9.1.4 Tiere und Pflanzen

Bestand

Im Planungsgebiet konnten sich durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende gewerbliche Nutzung keine ökologisch hochwertigen Flächen ausbilden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es zeitlich begrenzt zu Lärmbelästigungen und Erschütterungen. Über mehrere Wochen halten sich Personen und Fahrzeuge auf der Fläche auf. Dadurch kann es zu Fluchtreaktionen von Tieren kommen. Allerdings ist das Gebiet durch das bestehende Gewerbe bereits vorbelastet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung gehen bisher unversiegelte Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Um den Flächenverlust zu minimieren, sind zur Eingrünung Hecken zu pflanzen. Dabei ist auf einen mehrschichtigen Aufbau (Baum-Strauch-Untewuchs) zu achten, um wertvolle Lebensstätten für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten zu schaffen. In den Sichtdreiecken darf die Bepflanzung eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

9.1.5 Mensch (Lärm und Erholung)

Bestand

Die noch durchzuführenden schalltechnischen Berechnungen werden im weiteren Verfahren eine Festlegung der Immissionskontingente in Bezug auf den Schallschutz. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet als Naherholungsraum dient, aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Beschränkt auf wenige Wochen kann es während des Baubetriebes zu geringfügigen Lärmbelastungen durch Baustellenverkehr und durch Bauarbeiten kommen. Vermeidbare Lärmbeeinträchtigungen werden vermieden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Um bei den derzeit ungenutzten Flächen bzw. neu überplanten Flächen die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen, dürfen nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die das Emissionskontingent gemäß Schallgutachten nicht überschreiten.

9.1.6 Landschaft

Die Landschaft soll nach ihrer Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart bewertet werden.

Bestand

Das Gebiet liegt südlich des Ortskerns von Helmbrechts an der Max-Planck-Straße. Dieser Bereich ist bereits von gewerblicher Nutzung geprägt und soll durch die neu genutzten Gewerbeflächen lediglich maßvoll erweitert werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen, die die Baustelle in der Landschaft ersichtlich machen, sind auf wenige Wochen begrenzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich schafft das Bauvorhaben eine versiegelte Fläche und stellt einen potentiellen Fremdkörper im Landschaftsbild dar, welcher jedoch bereits durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und Landwirtschaft stark beeinflusst wird. Durch die geplanten baulichen Festsetzungen sowie der Lage inmitten der bereits bestehenden Mischgebiete sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild zu erwarten.

9.1.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt, die beeinträchtigt werden. Bei Arbeiten auftretende Funde müssen unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, gemeldet werden.

10 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Projektes

10.1 Prognose bei Durchführung

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt. Die Fläche ist bereits von gewerblicher Nutzung geprägt und soll durch die neu geplanten Gewerbeflächen maßvoll erweitert werden.

Die momentan vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen würden bei der Durchführung des Projektes verloren gehen.

10.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung würde das Gebiet zwischen den bereits bestehenden gewerblichen Flächen brach liegen oder weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Für das Vorhaben werden daher Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Grundsatzes getroffen wie folgt:

- Wahl eines geeigneten Standorts
Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Helmbrechts. Der Bereich ist bereits von gewerblicher Nutzung geprägt und wird durch die neuen Gewerbeflächen lediglich erweitert. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche, aufgrund ihrer optimalen Lage, bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
- Grundstückszufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Eine Versiegelung der Freiflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Freiflächen, die nicht der Produktion bzw. dem Betrieb dienen, sind zu begrünen.
- Die Einfriedungen dürfen einschl. Sockel höchstens 2,00 m hoch sein.
- Die zulässigen Immissionspegel sind mit konkreten Schallschutzgutachten nachzuweisen..

11.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

11.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen für die Schutzgüter in die Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert einzustufen. Dies entspricht der Querschnittsbewertung aller Schutzgüter für Gewerbegebiete mit einer GRZ über 0,35.

11.2.2 Festlegung der Eingriffsschwere und des Kompensationsfaktors

Der Eingriff ist der Eingriffsschwere Typ A zuzuordnen ($GRZ > 0,35$). Der Kompensationsfaktor für diese Eingriffsschwere ist für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Bauflächen, Straßen, Grünflächen, Landwirtschaft) der Bewertungskategorie I zwischen 0,3 und 0,6 festgelegt. Da in diesem Fall eine bereits als Gewerbegebiet ausgeschriebene Fläche versiegelt wird und aufgrund der gegebenen Möglichkeiten, dass Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen sind, kann innerhalb der gewählten Spanne (Kategorie I – Typ A) ein niedriger Kompensationsfaktor angewandt werden.

11.3 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote

Die vorhandenen und im Plangebiet festgesetzten Flächen für A/E Maßnahmen stellen durch massive bauliche Entwicklung der Gewerbebetriebe keine nachhaltige Entwicklung von Ausgleich und Ersatzflächen dar. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Helmbrechts im Oktober 2016 entschieden eine nachhaltige Gesamtkonzeption für A/E Maßnahmen in zusammenhängenden Gebieten zu erarbeiten.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde dieser Vorgehensweise grundsätzlich begrüßt und nach Vorliegen der Konzeption Ende August 2017 wird diese im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergänzend nachgereicht.

Nachdem mit der vorliegenden Bauleitplanung rd. 1,0 ha A/E Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden, wird ein Ausgleichsbedarf von mindestens 2,0 ha als notwendig erachtet.

12 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei den bestehenden gewerblichen Betrieben im Rahmen der Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Eine Aufteilung bzw. Festsetzung von Lärmkontingenten in den jeweiligen Baufenstern ist durch den Bestandsschutz der Gebäude nicht sinnvoll und lösbar.

Bei künftigen Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderungen auf mögliche Immissionsorte nachweist.

Stadt Helmbrechts

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 für das Gebiet Max-Planck-Straße

13 Altlasten, Abfallrecht

Der Stadt Helmbrechts sind im Plangebiet keine Verdachtsflächen und Altlasten bekannt. Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

14 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Mit Hinweis auf Art. 8 Abs. 1+2 DSchG wird auf die Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern verwiesen.

15 Statistische Daten

Flächenzusammenstellung:

Gesamtfläche Geltungsbereich:	rd. 12,5 ha
davon:	
Gewerbliche Bauflächen:	rd. 8,5 ha
Verkehrsflächen:	rd. 1,0 ha
gepl. A/ E-Flächen: innerhalb und außerhalb Plangebiet	rd. 2,0 ha

16 Zusammenfassung

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Helmbrechts. Dieser Bereich ist bereits von gewerblicher Nutzung geprägt und soll durch die neu geplanten gewerbliche Bauflächen maßvoll erweitert werden. Mit den geplanten baulichen Festsetzungen sowie weiteren Ausgleichsmaßnahmen wird das Gebiet landschaftlich eingebunden. Insgesamt fließen ökologische Belange in die Planung ein. Deshalb sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild zu erwarten.

17 Überschlägige Kostenschätzung

Im Planungsgebiet fallen Kosten für Erschließung, Umlegung, Grünordnung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Diese gliedern sich wie folgt:

Grunderwerb	50.000 €
Abwasserbeseitigung	250.000 €
Straßenbau	300.000 €
A/E- Maßnahmen	90.000 €

Aufgestellt:
Helmbrechts, im August 2016
Ergänzt im Juli 2017



Wolfgang Baier
Stadtbaumeister