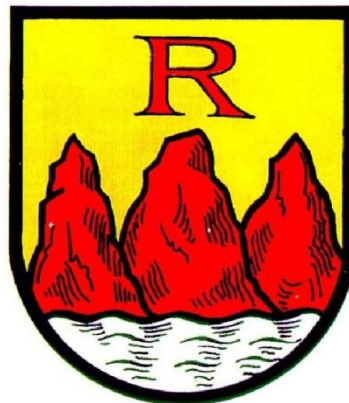


BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

ZUM BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET SÜD "PAIDI"

STADT ROTHENFELS
LANDKREIS MAIN SPESSART



Planungsstand 2017-11-07 / Zeichnerischer Teil Ent_1a vom 2017-11-07



Entwurf: Bernd Müller Architekt Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

1. ANLASS DER PLANUNG:

Im Norden der Gemarkung Hafenlohr liegt entlang der St. 2315 das Areal der Firma Paidi, dem mit Abstand größtem Arbeitgeber der Gemeinde Hafenlohr. Die Firma Paidi ist auch als Arbeitgeber für die Stadt Rothenfels von elementarer Bedeutung.

Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind, was Gebäude betrifft, jedoch stark eingeschränkt. Die nahe Staatsstraße, der angrenzende Naturpark Spessart und nicht zuletzt das Überschwemmungsgebiet des Maines lassen praktisch keine Erweiterungen auf Hafenlohrer Gemarkung in nördlicher Richtung zu. Die südlich angrenzende Gärtnerei kann nicht verlagert werden. Andere Standorte kommen für rein betriebliche Erweiterungen, vor allem für Lagergebäude aus logistischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht infrage. Deshalb werden von der Stadt Rothenfels und der Gemeinde Hafenlohr zwei Bebauungspläne aufgestellt welche in einem interkommunalen Zusammenhang stehen und direkt aufeinander aufbauen. Diese sollen zusammen die Gewerbeflächen für den Betrieb bereitstellen und deren Erschließung absichern, um eine Abwanderung des Betriebes an einen anderen Standort zu verhindern. Da eine eigene Erschließung für die Bauflächen auf Rothenfelser Gemarkung zu aufwändig wäre, muss die Erschließung über die Hafenlohrer Gemarkung gesichert werden. Um dies bauleitplanerisch abzusichern, ist es erforderlich auch in Hafenlohr einen Bebauungsplan aufzustellen. Wie oben erwähnt bestehen jedoch mögliche Restriktionen durch das Wasserrecht oder die an dem Areal vorbeiführende Staatsstraße. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, müssen Kommunen gem. §1 Abs. 3 Satz 1 Bau GB Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher auch das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung im Süden der Stadt Rothenfels zu regeln.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd -"Paidi" beschlossen. Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen. Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung, der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der saP (speziellen artenschutzfachlichen Prüfung) wurde das Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch beauftragt. Die Billigung des Vorentwurfes erfolgte ebenfalls am 15.03.2016. Die Verwaltung wurde beauftragt gemäß § 3 und §4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Stadt Rothenfels besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan vom 22.10.1957 i. d. F. vom 23.05.1960, welcher von der Regierung von Unterfranken mit Auflagen genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde bis jetzt viermal geändert, wobei das erste Änderungsverfahren nicht zu Ende geführt wurde.

Der geplante Bebauungsplan Industriegebiet Süd - "Paidi" kann sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Daher ist die Durchführung eines sogenannten Parallelverfahrens erforderlich, wie es der § 8 (3) des BauGB vorsieht. Das heißt, dass im Flächennutzungsplan die GI-Flächen dargestellt werden. Diese Änderungen sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rothenfels dargestellt.

4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:

4.1. Lage:



Quelle:

http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5530050.97&Y=4327870.37&zoom=10&lang=de&topic=bvv&bgLayer=luftbild_labels&catalogNodes=122&layers=161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253,bf9ff4ed-62c7-4935-9318-d5251108acc3-layer-gemeinden_verwaltungsgemeinschaften_gemeindefreie_gebiete_flaeche

Das Planungsgebiet im Luftbild. Links der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Spessart, rechts der Main mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die genauere Abgrenzung und die überplanten Grundstücke ergeben sich aus der Planzeichnung.

4.2. Größe der Fläche:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
GI – Fläche	10.251 m ²
Private Grünfläche	1.368 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrradweg	1.145 m ²
Wald mit Zweckbestimmung Waldrand	10.102 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	23.153 m².

Es ergibt sich eine Gesamtfläche = Geltungsbereichsfläche von 23.153 m².

4.3. Topographie:

Das Plangebiet ist im Osten annähernd eben. Im Westen steigt das Gelände zu dem ehemaligen Bahndamm hin an.

4.4. Verkehrserschließung:

Das Gebiet wird über die bestehende Zufahrt der Fa. Paidi, Flurnummer 494 an der St 2315 über die Gemarkung Hafenlohr erschlossen. Eine Verkehrserschließung des Gebiets über die Gemarkung der Stadt Rothenfels ist nicht erforderlich.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Ziel ist es die Nutzung so wenig wie möglich einzuschränken, gleichzeitig aber zu gewährleisten, dass sich das geplante Baugebiet harmonisch an die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld aber auch in die städtebauliche Konzeption des Ortes als Ganzes einfügt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

GI-Fläche:

Das Gebiet soll der Errichtung von Gebäuden und Anlagen für eine industrielle Fertigung dienen. Daher wird gem. § 9 BauNVO 2013, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein Industriegebiet festgesetzt. Dies ermöglicht hohe Lärmkontingente und Emission, sowie Firmen mit Schichtbetrieben. Westlich und nördlich stoßen Mischflächen an die Industriefläche an. Dem sogenannten Abschichtungsgebot unterschiedlicher Nutzungen wird somit entsprochen.

5.2. Maß der Baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,8

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2013 4b setzt als Höchstwert für GI – Gebiete eine GRZ von 0,8 fest. Nachdem nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen, soll die Fläche auch intensiv bebaut werden können. Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baufläche, bezogen auf beide Bebauungspläne, angesetzt. Dies ist erforderlich, da die Gebäude auch auf beiden Gemarkungen entstehen können und die Dichte des Gebietes insgesamt gesteuert werden soll.

5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

GFZ 2,4

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2013 4b setzt als Höchstwert für GI – Gebiete eine GFZ von 2,4 fest. Um eine bestmögliche Ausnutzung des knappen Grundes im Tal zu ermöglichen wurde dieser Wert gewählt. Um die Gebäude städtebaulich vertretbar zu halten wird die Gebäudehöhe über die Wandhöhen geregelt, so dass auch bei hoher Ausnutzung keine außergewöhnlich hohen Gebäude entstehen können. So können höhere und mehrgeschossige Gebäude entstehen, wie dies bereits im Bestand der Fall ist. Als Berechnungsgrundlage wird hier wie auch bei der GRZ die Baufläche beider Bebauungspläne angenommen.

5.2.3 Gebäudehöhen

Die maximale Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO wird auf 14,00 m über Oberkante der St.2315, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes bezogen auf die rechtwinkelige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315 festgelegt.

5.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes zu erreichen wurden die gestalterischen Vorgaben für beide Gebiete (Rothenfels und Hafenlohr) festgesetzt.

5.3.1 Farben

Hinsichtlich der naturräumlichen Lage des Gebietes wird der Spielraum für die Farbigkeit stark eingeschränkt. Hier sollen nur gedeckte Farben Verwendung finden, um eine, an die Landschaft angepasste Bauweise zu gewährleisten. (Maintal, Nähe zum Naturpark Spessart). Daher werden aufgrund der speziellen Situation metallische Oberflächen nur im natürlichen Farbton zugelassen. D.h. z.B. Zinkblech in Zinkfarbe, Kupfer im Kupferton, jedoch dürfen diese Metalle nicht glänzende Oberflächen haben. So soll ein Heraustreten der Bebauung aus dem städtebaulich – landschaftlichen Kontext vermieden werden. Aufgrund des Bestandes der Bebauung mit weißen Gebäuden wird weiß als Fassadenfarbe ebenfalls zugelassen.

5.3.2 Dachneigung

Der Spielraum der Dachneigung wird mit 0 - 30° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung entspricht daher den u. a. Dachformen. Starke Neigungen bedingende Dachformen wie z. B. Mansarddächer sind eher typisch für Wohnbebauung und werden nicht zugelassen.

5.3.3 Bedachungsmaterialien

Als Material werden organisch beschichtete, nicht glänzende Bleche, Ziegel und Betondachsteine, Faserzementplatten, Foliendächer, sowie natürliche, nicht glänzende Bleche außer Gewässer belastende Deckungen wie Blei festgesetzt. Diese dürfen nur

in einem Farbspektrum von Schwarz bis Grau und von Rot über Rotbraun bis Braun verwendet werden. Auch hier spielt der städtebauliche – landschaftsräumliche Bezug eine Rolle. Da das Gelände von der anderen Mainseite aus einsehbar ist, und auch von dem anliegenden Hang aus eingesehen werden kann, sollen hier dezente Farbtöne verwendet werden, wie die auch schon im Bestand erfolgt ist. Grelle Farben oder glänzende Bedachungen würden die Situation stören und die Gebäude in einer der Situation im Landschaftsraum des Maintales nicht angemessenen Art und Weise betonen. Die Gebäude sollen sich aber zurücknehmen und in das Landschaftsbild einfügen. **Die Farbeinschränkung orientiert sich am Bestand.**

In die Festsetzung wurde aufgrund wasserwirtschaftlicher Anforderungen aufgenommen, dass das Abwasser unbeschichteter Metalldeckungen mit mehr als 50m² Fläche einer Abwasserbehandlung zugeführt werden muss.

5.3.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist über die längere Gebäudeseite auszurichten um unverhältnismäßig hohe Dächer bzw. Giebel zu verhindern und eine ausgewogene Geometrie der Gebäude zu erreichen.

5.3.5 Zulässige Dachformen

Der Gestaltungspielraum für die Dachformen wird relativ weit gefasst. So werden Sattel- (symmetrisch bezogen auf den First), Flach- und Pultdächer zugelassen, alles relativ klare Formen. Walmdächer oder Krüppelwalme werden nicht zugelassen. Sie sind eher für ein Wohngebiet denkbar. Das geplante Gebiet soll in seiner äußeren Erscheinungsform als Industriegebiet erkennbar sein. Diese Dachformen bestehen auch bereits im Bestandsgebiet des Hafenlohrer Teils des interkommunalen Bebauungsplanes. Von daher sorgen die Festsetzungen der Dachform für eine harmonische Fortführung der Bebauung auf dem Rothenfelser Teil.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

5.4.1 Offene Bauweise:

Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des geringen Flächenangebotes in der Gemeinde nicht angestrebt. Die natürliche Umgebung sollte durch Durchblicke zwischen den Gebäuden in dem Gebiet erlebbar sein. Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgesetzt, da diese von innerbetrieblichen Abläufen abhängen kann. Es soll jedoch ein durchgängiges Gebäude vermieden werden. Ein solches ist nicht das städtebauliche Ziel, wie z.B. bei einer Einfamilienhaussiedlung.

5.4.2 Baugrenze:

Die Bauflächen sollten möglichst gut nutzbar sein. Deshalb wird von den, das Gebiet umgebenden Flurstücken (vorwiegend Radweg und das nördlich angrenzende Flurstück Fl. NR. 618/34 Gemarkung Rothenfels und Fl. Nr. 400 Gemarkung Hafenlohr ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Hier soll ein Grünstreifen entstehen um eine Eingrünung des Gebietes zum Radweg realisieren zu können.

Zur Gemarkungsgrenze Hafenlohr hin wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches keine Baugrenze festgesetzt, um eine gleichmäßige Bebauung über die gesamte Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes zu ermöglichen. Im Norden wird eine Baugrenze festgesetzt, um ein Eingreifen der Bebauung in den Überschwemmungsbereich zu verhindern. Daher deckt sich die Baugrenze annähernd mit der Grenze des Überschwemmungsgebietes.

5.5 Verkehrsflächen:

5.5.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrradweg

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs um die Waldflächen mit Zweckbestimmung Waldrand fällt auch der Radwanderweg „Main Vier Eck Radweg“ aus dem Wegenetz des Landkreises Main-Spessart in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser hat als Wegeverbindung zwischen der Stadt Rothenfels und seiner Nachbargemeinde Hafenlohr sowie zum Zweck der Naherholung eine wichtige Bedeutung und soll im Bestand bauleitplanerisch abgesichert werden.

5.6 Hauptversorgungs – und Hauptabwasserleitung :

5.6.1 Leitung unterirdisch

Um die Kanalisation nicht unnötig mit Regenwasser zu belasten und um ein rasches Abfließen der Regenspende in den Vorfluter zu vermeiden, das unweigerlich zu Hochwässern führt, ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen festzusetzen, welche von Bebauung freizuhalten sind. Die festgesetzte Versickerungsfläche befindet sich auf Hafenlohrer Gemarkung und versickert das anfallende Wasser von den Dachflächen des Rothenfelder Bebauungsplanes als auch von denen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ auf Hafenlohrer Gemarkung. Die Versickerungsfläche ist dem Main vorgelagert und erfüllt neben Ihrer Funktion bezüglich des Wasserhaushaltes auch eine ökologische Funktion als Feuchtbiotop und ist den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes zuzuordnen. Um die Leitung auf Hafenlohrer Gemarkung abzusichern ist die Festsetzung erforderlich.

5.7 Grünfläche:

5.7.1 Private Grünfläche

Wie unter 5.4.2 erwähnt, wurde entlang des Radweges ein 3 Meter breiter Grünstreifen vorgesehen. Hier soll ein dichter Gehölzsaum angepflanzt werden, damit für den Radfahrer die Gebäude hinter diesem Grünstreifen verschwinden. Die genaue Bepflanzung legt die Ergänzungsfestsetzung Grünordnung fest.

5.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

5.8.1 Wald mit Zweckbestimmung Waldrand

Aufgrund der Gefährdung der neuen und bestehenden Bebauung durch herabfallende Bäume (Windwurf), auf welche durch das AELF aufmerksam gemacht wurde, wird entlang des Planungsgebietes ein 24 m breiter Waldstreifen mit der Zweckbestimmung Waldrand in die Planung mit einbezogen. In diesem Bereich wird festgesetzt, dass alle Bäume mit einer Höhe von über 20,00 m oder solche, die Schaden an den Gebäuden anrichten können, gefällt werden müssen. Die Bepflanzung ist so herzustellen, dass ein mit naturnahen Sträuchern und Bäumen durchsetzter Waldrand entsteht.

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.9.1 Unzulässige Anlagen

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten werden Blechgaragen nicht gestattet. D. h. Gebäude sollen in einer dauerhaften Konstruktion errichtet werden. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation sollen grelle Farben vermieden werden.

5.9.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auffällig wirkende (drehende und blinkende) Werbeanlagen nicht zulässig. Diese könnten den Verkehrsteilnehmer auf der St. 2315 ablenken. Daher sind auch nur Schriften und Bilder bis zu einer max. Größe von 3,00 m Höhe und Breite pro Fassadenfläche zulässig.

5.9.3 Wasserversorgung und Entwässerung

Aufgrund der nicht vorhandenen und nicht geplanten Kanalerschließung ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen festzusetzen, welche von Bebauung freizuhalten sind. Die festgesetzte Versickerungsfläche befindet sich auf Hafenhöher Gemarkung und

versickert das anfallende Wasser von den Dachflächen des Bebauungsplanes. Die Versickerungsfläche ist dem Main vorgelagert und erfüllt neben Ihrer Funktion bezüglich des Wasserhaushaltes auch eine ökologische Funktion als Feuchtbiotop und ist den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes zuzuordnen. Die genaueren Maße und Abgrenzungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bei einem eventuell künftig erforderlichen Anschluss an die öffentliche Wasserver- und Entsorgungsanlage erfolgt dieser über die bestehenden Anschlüsse der Fa. Paidi, Flurnummer 494, Gemarkung Hafenlohr. Über die Anwendung des Satzungsrechts der Gemeinde Hafenlohr ist noch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hafenlohr und der Stadt Rothenfels abzuschließen.

5.9.4 Höhenlage neuer Gebäude

Um einen Retentionsraumverlust vorzubeugen, bzw. um Abflusshindernisse erst gar nicht entstehen zu lassen ist es erforderlich, festzusetzen, dass die Erdgeschossfußböden neuer Gebäude nicht höher als 1,00m über NN 148,14 liegen.

5.9.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

Wie unter 5.6.1 erläutert, muss das Wasser unter der Straße in die Nähe des Mainufers gelangen, um dort zu versickern. Hierzu ist die rechtliche Sicherung der Leitung erforderlich.

5.9.6 Grünordnung, Ausgleichsflächen, Versickerung

Wie unter 5.6.1 erläutert, sind Versickerungsflächen auf Hafenlohrer Gemarkung erforderlich. Diese dienen aber nur zu einem geringen Teil der Regenwasserbewirtschaftung. Die meisten Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungsfestsetzung sind als ökologische Kompensationsmaßnahme nötig. Alles weitere ist in dem Erläuterungsbericht des Landschaftsarchitekten Michael Maier, Hasloch ersichtlich.

5.10 Sonstige Festsetzungen

5.10.1 Hochwasserangepasste Bauweise und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Sämtliche Baumaßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsbereich sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Diese Festsetzung ist zwar nur im festgesetzten Überschwemmungsbereich rechtsverbindlich, wird aber auch für die angrenzenden Flächen, insbesondere die Flächen, welche in die neu berechnete faktische Hochwassergefahrenfläche HQ 100 fallen, empfohlen. Gebäude und Bauwerke sind so auszuführen, dass diese bei Hochwasser nicht aufschwimmen können. Sie sind statisch gegen Anflutung und Aufprall von schwimmenden Gegenständen zu dimensionieren. Bei Hochwasser sind die ebenerdigen Zugänge und Tore zu öffnen, so dass das Wasser ungehindert in die Gebäude und Bauwerke fließen kann und sich somit das Retentionsvolumen des Geltungsbereichs nicht verringert. Lagereinrichtungen, wie Regale sind fest mit dem Boden zu verbinden und ebenfalls gegen Anpralllasten aus dem Wasser bzw. schwimmenden Gegenstände zu sichern. In Stockwerken, die hochwassergefährdet sind, ist im Überschwemmungsgebiet die Verarbeitung und Lagerung von losen Teilen und wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird auch gewährleistet, dass der Retentionsausgleich im Zuge der Baumaßnahmen erfolgt und damit gesichert ist.

6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- die Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

7.1. Naturschutz, Landschaftsschutz, Klima, Schutzgüter

Sämtliche Belange des Naturschutzes und Auswirkungen auf Schutzgüter sind in der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Industriegebiet Süd „Paidi“ des Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch dargestellt.

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Verfahren mit dieser Begründung fortgeschrieben und sind Teil derselben.

Rothenfels, den 2017-11-07

für die Stadt Rothenfels

.....

Gram, Michael, 1. Bürgermeister

Rothenfels, den 2017-11-07



.....

Dipl.-Ing. Architekt Bernd Müller
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels