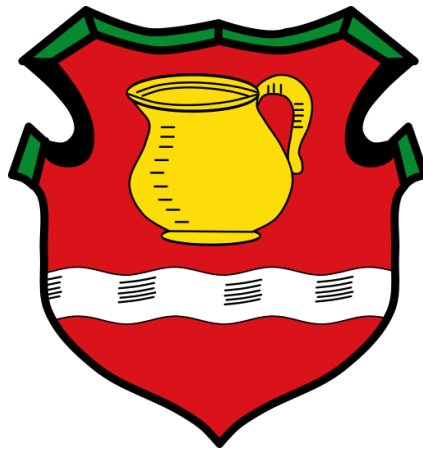


B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
„ I N D U S T R I E G E B I E T N O R D “

G E M E I N D E H A F E N L O H R
L A N D K R E I S M A I N - S P E S S A R T



Planungsstand 2018-07-23 / Zeichnerischer Teil Ent_1.dwg vom 2018-07-23

bernd müller architekt stadtplaner



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 größten Arbeitgeber in der Gemeinde, der sowohl als Gewerbesteuerzahler wie auch als Arbeitgeber von elementarer Bedeutung ist.

Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind auf Hafenlohrer Gemarkung, was Gebäude betrifft, jedoch stark eingeschränkt. Die nahe Staatsstraße, der angrenzende Naturpark Spessart und nicht zuletzt das Überschwemmungsgebiet des Maines lassen praktisch keine Erweiterungen in nördlicher Richtung zu. Die südlich angrenzende Gärtnerei kann nicht verlagert werden. Hier hätte das Unternehmen gerne seinen Werksverkauf angesiedelt: Da es jedoch keine Möglichkeiten gab, wurde er nun weiter außerhalb des Werksgeländes, im Süden des Ortes neu gebaut. Dies war jedoch nur möglich, da es sich um ein reines Verkaufsgebäude handelt. Andere Standorte kommen für rein betriebliche Erweiterungen, vor allem für Lagergebäude aus logistischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht infrage.

Deshalb hat sich die Nachbarkommune, die Stadt Rothenfels bereit erklärt, mit einem gemeindeübergreifenden Bebauungsplan, d.h. es gibt auf jeder Gemarkung einen Bebauungsplan, die in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang stehen, Gewerbeflächen für den Betrieb bereitzustellen, um eine Abwanderung 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. Bei der Planung handelt es sich also insgesamt um zwei Bebauungspläne in interkommunaler Kooperation.

Ein weiterer Grund, um einen Bebauungsplan aufzustellen besteht darin, dass es für die im Flächennutzungsplan als GI dargestellte Fläche keinen Bebauungsplan gibt. Bei einem Gewerbebetrieb ist jedoch stets mit An- und Umbauten zu rechnen, wie auch in der Vergangenheit geschehen. 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 BauGB, 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 Norden der Gemeinde Hafenlohr zu regeln.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat von Hafenlohr hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" beschlossen.

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69,97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Die Billigung des Vorentwurfes erfolgte ebenfalls am 02.02.2016. 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 rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan bilden:

Das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S: 3786)

Der Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

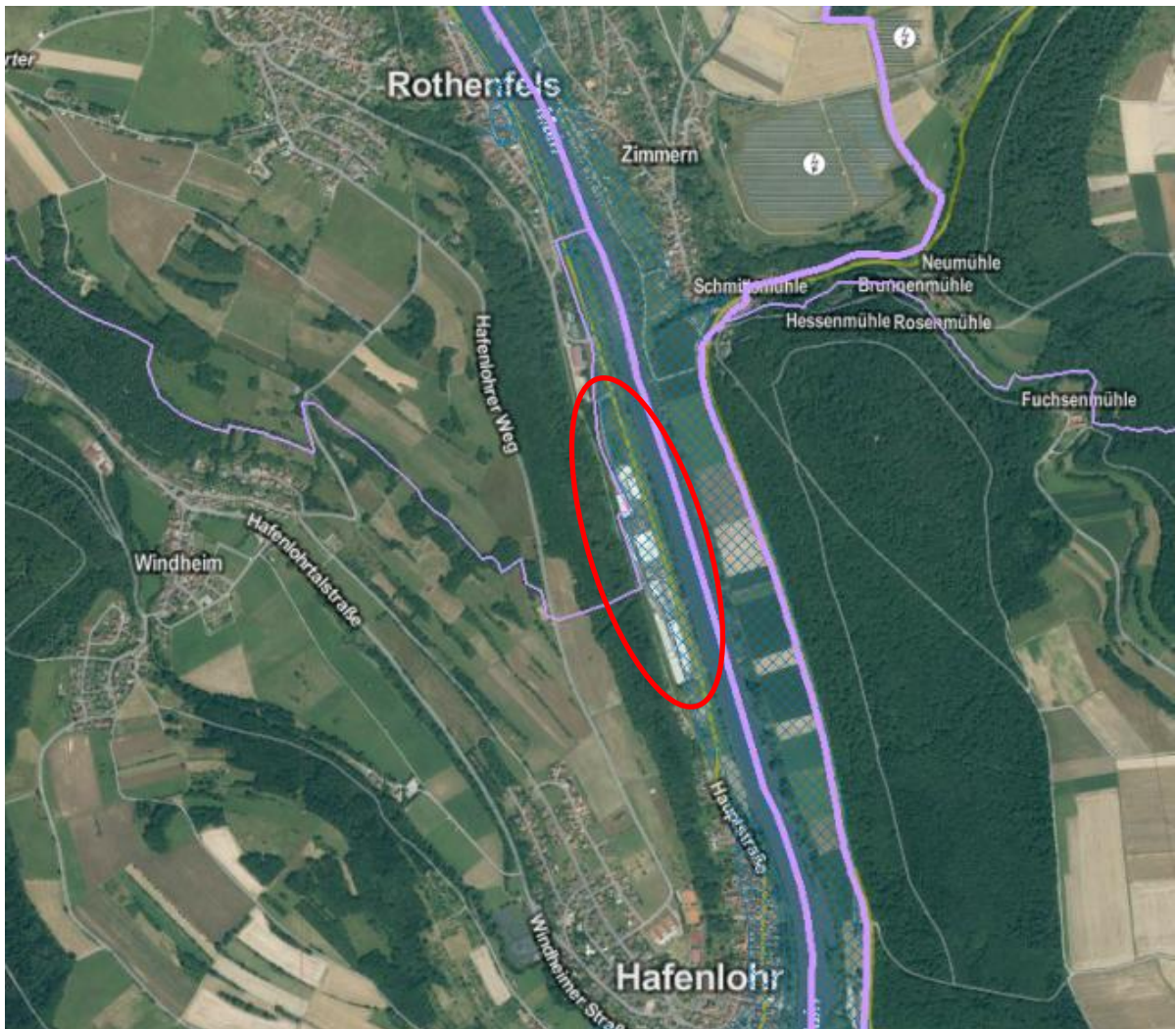
Die Gemeinde Hafenlohr besitzt mit dem Ortsteil Windheim einen am 24.11.1980 unter Az. 420-919 a. 111/77 von der Regierung von Unterfranken genehmigten Flächennutzungsplan vom 15.06.1978 in der Fassung vom 11.06.1980.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan enthalten und als Industrieaufläcche dargestellt.

Der geplante Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ kann sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

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_gemeindfreie_gebiete_flaeche

Das Plangebiet im Luftbild. Links der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Spessart, rechts der Main, mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in einer fingerförmigen Ausbuchtung im Norden der Gemarkung Hafenlohr, die sich zwischen dem Prallhang im Westen, und der Mitte des Flusses im Osten befindet.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die rechtwinkelige Projektion der Spitze der Fl. Nr. 296 (Gemarkung Rothenfels) auf die St.2315.
- im Osten: durch die St 2315, bzw. die Böschungskante der Staatsstraße im südlichen Bereich des Gebietes
- im Süden: durch die Grenze zu Fl. Nr. 503/2, bzw. die Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 342
- im Westen: durch die Grenze zu Fl. Nr. 400 (ehemalige Bahnlinie) Gemarkung Hafenlohr und Fl. Nr. 618, Gemarkung Rothenfels und den weiteren Verlauf der Gemarkungsgrenze zwischen Rothenfels und Hafenlohr bis zur oben beschriebenen Spitze der Fl. Nr. 296 (Gemarkung Rothenfels)

4.2. Größe des Baugebietes:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
GI – Fläche	38.261,01 m ²
private Grünfläche	3.216,95 m ²
Sichtdreiecke	1.650,33 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	43.128,29 m²

Es ergibt sich eine Gesamtfläche = Geltungsbereichsfläche von 43.128,29 m².

4.3. Topographie:

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

4.4. Derzeitige Nutzung:

Das Gebiet ist zurzeit bereits als GI - Gebiet genutzt. Im Plangebiet befinden sich Produktions,- Verwaltungs- und Lagergebäude der Firma Paidi.

4.5. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die St. 2315 im südöstlichen Eck des Plangebietes erschlossen. Hier finden alle Ein – und Ausfahrten in das Gelände statt. Dieser Zugang sichert auch die Erschließung des Plangebietes des Rothenfelder Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd „Paidi“, da dieses wie oben erwähnt über keine eigene verkehrsmäßige Erschließung verfügt und auf die Zugänglichkeit über das Gemeindegebiet von Hafenlohr angewiesen ist. Im Rahmen dieser Planung wird an der bestehenden Einfahrt zur St. 2315 die Anlage einer Linksabbiegerspur notwendig, um ein sicheres Ein- und Ausfahren des Lieferverkehrs zu gewährleisten und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einzuschränken.

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. Sonstige Planzeichen (F 1.)

5.1.1 Genehmigungsfreistellung (F 1.2):

Handwerkliche und gewerbliche Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches liegen sind von der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen. Siehe auch Punkt 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange Nr. 5.

5.2. Art der baulichen Nutzung (F 2.)

5.2.1 GI-Fläche (F 2.1):

Das Gebiet soll der Errichtung von Gebäuden und Anlagen für eine industrielle Fertigung dienen. Daher wird gem. § 9 BauNVO 2017, 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.

5.3. Maß der baulichen Nutzung (F 3.)

5.3.1 Grundflächenzahl - GRZ (F 3.1):

GRZ 0,8

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2017 setzt als Höchstwert für GI – Gebiete eine GRZ von 0,8 fest. Nachdem nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen - das anliegende Landschaftsschutzgebiet Spessart, der Main und die Staatsstraße mit ihren jeweiligen Restriktionen schränken die Bebaubarkeit stark ein - soll die Fläche, welche sich für

die Nutzung eignet, auch intensiv bebaut werden können. Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baufläche, bezogen auf beide Bebauungspläne, angesetzt.

5.3.2 Geschößflächenzahl - GFZ (F 3.2):

GFZ 2,4

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2017 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 Gebäude entstehen, welche durch ihre Höhe das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen können.

5.3.3 Gebäudehöhen (F 3.3):

Die maximale Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO wird auf 14,00 m über Oberkante der St.2315, gemessen am höchsten Geländepunkt des Gebäudes bezogen auf die rechtwinklige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315 festgelegt. Dieser Wert orientiert sich am Gebäudebestand, lässt jedoch eine etwas höhere Bebauung zu. Hierdurch wird möglich ca. 4 Geschosse zu errichten. Ebenso sind höhere Lagerräume möglich. Dies entspricht der Zielsetzung das zur Verfügung stehende Gelände sinnvoll auszunutzen, jedoch noch eine städtebaulich vertretbare Gestaltung zu finden.

5.4 Äußere Gestaltung der Gebäude (F 4.)

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

5.4.1 Farben (F 4.1):

Hinsichtlich der naturräumlichen Lage des Gebietes wird der Spielraum für die Farbigekeit 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 nur nicht glänzende, d.h. matte Oberflächen haben. So soll ein Heraustreten der Bebauung aus dem städtebaulich – landschaftlichen Kontext vermieden werden, aber auch Blendungen des Verkehrsteilnehmers auf der Straße durch Sonnenreflektion vermieden werden. Aufgrund des Bestandes der Bebauung mit weißen Gebäuden, wird weiß als Fassadenfarbe ebenfalls zugelassen.

5.4.2 Dachneigung (F 4.2):

Der Spielraum der Dachneigung wird mit 0 - 30° festgesetzt. Dies entspricht dem Gebäudebestand und dem industriell-gewerblichen Charakter des Gebietes. Steile Dachneigungen, wie für die Wohnbebauung üblich, sind nicht städtebaulich wünschenswert und zu erwarten.

5.4.3 Bedachungsmaterialien (F 4.3):

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 städtebaulich – 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 dies 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 daher 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 50 m² Fläche einer Abwasserbehandlung zugeführt werden muss.

5.4.4 Firstrichtung (F 4.4):

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

5.4.5 Zulässige Dachformen (F 4.5):

Der Gestaltungsspielraum 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 Bestand des Hafenlohrer Teils des Bebauungsplanes. Von daher sorgen die Festsetzungen der Dachform für eine harmonische Fortführung der Bebauung auch auf dem Rothenfelser Teil.

5.5 Bauweise, Baugrenzen (F 5.)

5.5.1 Offene Bauweise (F 5.1):

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.

5.5.2 Baugrenze (F 5.2):

Die Bauflächen sollten möglichst gut nutzbar sein. Deshalb wird von den, das Gebiet umgebenden Flurstücken kein Abstand festgesetzt. Zur Gemarkungsgrenze Rothenfels hin wird keine Baugrenze festgesetzt, um eine Bebauung über den Flächenanstoß der beiden Bebauungspläne und der beiden Gemwrgungen hinweg zu ermöglichen.

Um den Hochwasserabfluss zu gewährleisten wird im Norden des Gebietes eine Fläche ausgespart. Hier bildet der Bestand eine Hochwasserbarriere. Um entsprechend §78 WHG eine Bebauung zu ermöglichen (durch die wasserrechtlichen Festsetzungen ist der Retentionsausgleich durch die Baumaßnahmen gewährleistet) wird das Baufenster in Verlängerungen der vorhandenen Baufluchten erweitert. So kann gewährleistet werden, dass kein größerer Rückstau des Hochwasserabflusses als zurzeit entstehen wird.

5.6 Verkehrsflächen (F 6.)

5.6.1 Feuerwehrezufahrt (F 6.1):

Feuerwehrezufahrten über werkseigenes Gelände und öffentliche Verkehrsflächen sind so herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (F 7.)

5.7.1 Leitungen unterirdisch (F 7.1):

Um die Erschließung des Rothenfelser Plangebietes zu gewährleisten, werden im Hafenlohrer Teil Wasser - und Abwasserleitungen festgesetzt. Über die Nutzung der jeweiligen Einrichtung haben die beiden Gemeinden eine Vereinbarung geschlossen.

5.8 Grünflächen (F 8.)

5.8.1 Private Grünfläche (F 8.1):

Die bereits bestehende Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist für eine Bebauung nicht nutzbar und liegt zudem im Überschwemmungsbereich des Mains. Die Fläche kann als Retentionsfläche genutzt werden.

5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (F 9.)

Die Festsetzung Nr. 9, mit dunkelblauer Wellenlinie in Vollfarbe wurde erforderlich, da die neuen Gebäude ihre Dach- und Hofflächen nicht mehr in die Kanalisation entwässern sollen. Das abzuführende Niederschlagswasser soll in den natürlichen Vorfluter eingeleitet werden. Da das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf Rothenfelser Gemarkung nicht über das eigene Gemeindegebiet abgeleitet werden kann, muss dieses auch über die Entwässerungsmulde unter der Staatsstraße hindurch abgeleitet werden. Die Festsetzung sichert auf Hafenlohrer Gemarkung die Ableitung des anfallenden Regenwassers. Da die Mulde im Bereich der Ausgleichsmaßnahme bereits im Rothenfelser Teil der Ergänzungsfestsetzung

enthalten ist, wurde auf eine Festsetzung hier verzichtet, um eine Überlagerung der Festsetzungen zu vermeiden.

5.9.1 Flächen für den Hochwasserabfluss (F 9.1):

Die so festgesetzte Fläche liegt im „Abflussschatten“ der bestehenden Bebauung. Daher sind durch neue Gebäude keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu erwarten. Jedoch wird sichergestellt, dass innerhalb der Fläche ankommendes Wasser wieder zum Main hin abfließen kann. Dies wird dadurch gewährleistet, dass eine „Abflussgasse“ von 9,00 m in der Fläche freizuhalten ist, die nicht rechtwinklig, d.h. min.

in 15 Grad zum Main führt. Hierdurch soll ein Anprallstau verhindert werden. Die Breite entspricht in etwa dem Abstand zwischen dem großen Lagergebäude in der festgesetzten Fläche und dem westlichen Rand des Überschwemmungsgebietes. Allerdings befindet sich die Zuflussengstelle weiter nördlich an der Ecke des nördlichen anschließenden Lagergebäudes. Hier beträgt der Abstand zwischen Bebauung und Grenze des Überschwemmungsbereiches maximal drei Meter. Daher wurde die Abflussrinne größer gewählt um einen Abfluss sicherzustellen.

Der erforderliche Retentionsraum muss im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme individuell zur Verfügung gestellt werden insofern nicht noch durch künftige Baumaßnahmen Retentionsraumvolumen zur Verfügung gestellt werden, die dann mit Maßnahmen „verrechnet“ werden, die Retentionsvolumen beanspruchen.

5.10 Sonstige Festsetzungen (F 10.)

5.10.1 Unzulässige Anlagen (F 10.1):

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

5.10.2 Werbeanlagen (F 10.2):

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auffällig wirkende (drehende und blinkende) Werbeanlagen nicht zulässig. Schriften und Bild sind nur bis zu einer max. Größe von

3,00 m Höhe und Breite pro Fassadenfläche zulässig um Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer auf der St.2315 zu vermeiden.

5.10.3 Niederschlagswasser (F 10.3):

Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Gewässerkreislauf wieder zuzuführen. Hierdurch soll die Reinigungsfunktion der Kläranlage auch bei Regen gewährleistet und der Bau von Regenrückhalteeinrichtungen vermieden werden.

(Das häusliche Abwasser soll dahingegen der Kanalisation und den nachgeordneten Anlagen der Abwasserbehandlung zugeführt werden.)

5.10.4 Einschränkung der Bebaubarkeit (F 10.4a):

Aufgrund der Bestandssituation wird in Abweichung zum Bayerischen Straßen- und Wegegesetz nach Art. 23 BayStrWG festgesetzt, den Abstand für die Errichtung baulicher Anlagen von 20m auf 6,50m bzw. 7,50m zu reduzieren. Die Reduzierung erfolgte in Abstimmung mit Vertretern der Straßenverkehrsbehörde in einem Termin vor Ort.

5.10.5 Einschränkung der Bebaubarkeit wegen Sichtdreiecken(F 10.4b):

Aufgrund der Forderungen des staatlichen Bauamtes, die Ausfahrt aus dem Werksgelände Paidi so sicher wie möglich zu gestalten, wurde ein Sichtdreieck entsprechend der Entwurfsgeschwindigkeit an die Ausfahrt gelegt. Sichtdreiecke selbst entfalten noch keine Rechtswirkung. Es wurde daher eine Baubeschränkung für die Fläche gewählt, um die Anforderungen aus dem Verkehrsrecht in eine Festsetzung überzuführen.

5.10.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rothenfels (F10.5 und F 10.6):

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paidi" auf Rothenfelser Gemarkung verfügt über keine eigene Erschließung. Um diese dauerhaft zu gewährleisten, wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Hafenlohrer Gemarkung mit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Rothenfels belastet. Die dementsprechende Festsetzung regelt dies durch die Plandarstellung.

5.11. Hochwasserangepasste Bauweise und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (F 11.)

5.11.1 Hochwasserangepasste Bauweise (F 11.1):

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.

5.11.2 Gebäude und Bauwerke (F 11.2):

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.

5.11.3 Retentionsraum (F 11.3):

Der Retentionsraum ist mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu schaffen insofern nicht durch bereits erfolgte Baumaßnahmen noch ein Retentionsraumvolumen zur Verfügung steht.

5.11.4 Lagerung (F 11.4):

In Stockwerken, die hochwassergefährdet sind ist im Überschwemmungsgebiet die Verarbeitung und Lagerung von losen Teilen und wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

6. Hinweise im Bebauungsplanes (III.)

6.1 Wasserrechtliche Genehmigung

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist auch für Bauvorhaben erforderlich, die nach Art. 57 verfahrensfrei sind. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die unter die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 fallen.

7. Hinweise zum Bebauungsplan

7.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind, was den Hochwasserschutz betrifft gemäß §78 WHG Abs (2) zu würdigen. Prinzipiell sind keine neuen Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten möglich, es sei denn, alle folgenden neun Punkte sind erfüllt:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

Wie unter Punkt 1. Anlass der Planung dargestellt, bestehen für das Gewerbegebiet und insbesondere für den Betrieb Paidi keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten als an dieser Stelle. Sollten es nicht möglich sein, dem Betrieb an diesem Standort Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, ist zu befürchten, dass Betriebsteile nach Polen verlagert werden. Im § 1 BauGB ist unter Abs. 6, Nr. 8 die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein erklärtes Ziel der Bauleitplanung. Daher haben sich die beiden Kommunen Rothenfels und Hafenlohr zusammengeschlossen, um in einem interkommunalen Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten für den größten Gewerbebetrieb vor Ort zu schaffen. Die Topographie (Prallhang) sowie weitere limitierende Faktoren wie die angrenzende, hochfrequentierte Staatsstraße und das Landschaftsschutzgebiet Spessart liegen ebenfalls am Bestandsgelände an.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen kommen für die Fa. Paidi keine anderen Standorte in Hafenlohr in Frage. Aufgrund der naturräumlichen Situation (LSG

Spessart) und der Bestandsbebauung kann die Gemeinde Hafenlohr auch praktisch an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet ein Gewerbe/ Industriegebiet ausweisen.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

Das neue Gebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet/ Werksgelände an, bzw. soll mit dem Bebauungsplan für das bestehende Firmengelände geregelt werden, wo und wie gebaut werden kann. Das Gebiet ist im FNP der Gemeinde Hafenlohr als industrielle Baufläche dargestellt.

3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,

Die Firma Paidi ist bereits bei Hochwässern HQ 20-25, die relativ häufig (ca. alle 5-7 Jahre) auftreten, vom Hochwasser betroffen. Bei geringen Hochwässern, bei denen auch die Staatsstraße betroffen ist, wird das Gelände über Sandsäcke und einen Freibord abgeriegelt und ankommendes Wasser abgepumpt.

Bei stärkeren Hochwässern werden die Untergeschosse geflutet.

Bei extremeren Hochwässern werden die Tore der erdgeschossigen Hallen und Gebäude geöffnet, um dem anströmenden Wasser keine Barriere entgegen zu stellen. In diesen Fällen wird das Lagergut nur in den oberen Lagerplätzen untergebracht, so dass das Wasser auch innerhalb der Gebäude möglichst ungebremst durchfließen kann, Maschinen werden in obere Stockwerke verbracht. Zu Schäden an Gebäuden oder Menschen ist es bisher noch nie gekommen. Die Firma Paidi verfügt also über Erfahrung mit dem Umgang mit dem Hochwasser. Der Main hat eine Vorwarnzeit von ca. 2 Tagen, so dass genügend Zeit bleibt um auf steigende Pegelstände zu reagieren.

Bei den geplanten Neubauten soll in gewohnter Art und Weise verfahren werden, sodass auch bei den Neu- oder Umbauten nicht mit einer Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden zu rechnen ist. Ein Höherlegen des EG, oder ein Aufstelzen der Gebäude kommt aus logistischen Gründen nicht in Betracht, ist aufgrund der oben genannten Gründe auch nicht erforderlich. Durch die Gebäude selbst geht aufgrund der Öffnung der Gebäude im Hochwasserfall auch praktisch kein Retentionsraum verloren, wenngleich es natürlich Stauwirkungen durch die Gebäude

geben kann. Die neuen geplanten Gebäude auf Hafenlohrer Gemarkung befinden sich entweder unmittelbar vor den Bestandsgebäudes (s. Begründung 5.4.2 Baugrenze oder unmittelbar dahinter s. Begründung 5.7.1 Flächen für den Hochwasserabfluss)

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

Aufgrund der Anordnung der Gebäude wie oben beschrieben / in Verlängerung der Bestandsgebäude) ist der Durchfluss auch durch Neu- oder Anbauten gewährleistet. Da sie sich in Verlängerungen ober- bzw. unterströmig der Bestandsgebäude befinden, ist nicht mit einer nachteiligen Beeinflussung des Hochwasserabflusses oder Veränderung der Höhe des Wasserstandes durch die neuen Gebäude zu rechnen.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

Durch die neuen Gebäude wird durch die Offenhaltung der Öffnungen bei Hochwasser abgesehen von den Konstruktionsflächen kein Retentionsraum verbraucht.

Da der Erdgeschossfußboden sich max. 1,00m über dem der Bestandsgebäude befinden darf, muss in Richtung ehemaliger Bahndamm in erheblichem Umfang Erdreich abgebaggert werden. Hierdurch wird in den Gebäuden selbst Retentionsraum geschaffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Retentionsraum, der im Baugebiet geschaffen werden kann, ausreicht, um den Retentionsraum zu kompensieren der durch die Konstruktionsflächen verloren geht. Der Nachweis des Retentionsverlustes wird daher in den jeweiligen Einzelvorhaben geführt. Durch den Ausschluss des sogenannten Freistellungsverfahrens nach Art 58, Abs.1 Satz 2 BayBO für gewerbliche Bauvorhaben, wird gewährleistet, dass das Wasserwirtschaftsamt in jedem Fall bei allen Bauvorhaben beteiligt wird.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

Ein aktiver Hochwasserschutz erfolgt im Moment nur bei niedrigeren Hochwässern (s.o). Der bestehende Hochwasserschutz wird daher durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt. Sonstige Maßnahmen s.o.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

Das Südende des B-planes im unterströmigen Bereich ist bereits dicht bebaut. Hier ist aufgrund der Festsetzung 8.1 des B- Planes auf der Gemarkung Hafenlohr der Hochwasserabfluss gewährleistet. Zusätzlich wird die Baugrenze im Süden auf die dem Main nächste Bestandskante verlegt. So wird gewährleistet, dass gerade bei den hohen Fließgeschwindigkeiten in Flussnähe keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu befürchten ist.

Oberströmig gibt es zum einen keine Anlieger, daher besteht hier kein Gefährdungspotenzial, zum anderen werden die neuen Gebäude so angeordnet, dass sie in Verlängerung zum Bestand stehen und auch daher keine Verschlechterung zu erwarten ist.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,

Wie oben erwähnt hat die Firma Paidi bereits ein erprobtes Hochwassermanagement. Aufgrund der relativ langen Vorwarnzeiten des Maines kann in angemessener Frist in Bezug auf betriebliche Maßnahmen rechtzeitig reagiert werden, so dass Menschen nicht zu Schaden kommen, mit der Öffnung der Gebäude bauliche Schäden minimiert werden und nach dem Hochwasser lediglich Reinigungsarbeiten erforderlich sind.

9. und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind,

Hier wird auf die obenstehenden ausführlichen Ausführungen verwiesen, die belegen, dass dies nicht zu erwarten ist.

8. Anmerkungen zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET SÜD "PAIDI" der Stadt Rothenfels

8.1 Wald mit Zweckbestimmung Waldrand

Aufgrund der Gefährdung der neuen und bestehenden Bebauung in den Geltungsbereichen der beiden aufeinander abgestimmte Bebauungspläne Gewerbegebiet Süd "Paidi" der Stadt Rothenfels und Industriegebiet "Nord" der Gemeinde Hafenlohr durch herabfallende Bäume (Windwurf), auf welche durch das AELF aufmerksam gemacht wurde, wird auf der Gemarkung der Stadt Rothenfels 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. Der Waldstreifen liegt zwar auf der Gemarkung der Stadt Rothenfels, kommt allerdings auch den angrenzenden Flächen im Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes zugute.

9. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert erfordert keine weiteren Maßnahmen.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

Keine

Hafenlohr, den 23.07.2018

für die Gemeinde Hafenlohr

Rothenfels, den 23.07.2018

.....

Schwab, Thorsten, 1. Bürgermeister

.....

Dipl.-Ing. U Architekt und Stadtplaner
Bernd Müller
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels