



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße“

Begründung
i.d.F. vom 04.07.2017



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.2	Topographie / Nutzung	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	4
4	Bodenordnende Massnahmen	4
5	Städtebauliches Konzept.....	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Mass der baulichen Nutzung	5
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	5
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung	5
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	5
7.1	Bauweise.....	5
7.2	Stellplätze.....	5
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
8.1	Dachgestaltung	6
8.2	Fassaden und Materialien	6
8.3	Stützmauern und Böschungen	6
9	Erschliessung.....	6
9.1	Verkehrerschliessung	6
9.2	Ver- und Entsorgung.....	6
9.2.1	Wasser- und Energieversorgung	6
9.2.2	Abwasserbeseitigung	7
9.2.3	Abfallbeseitigung	7
9.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	7
10	Grünordnung.....	7
11	Altlasten	8
12	Denkmalschutz	8
13	Flächenbilanz.....	9



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Um dem Betreiber die Möglichkeit zu geben, sein Sortiment zeitgemäß zu präsentieren, soll der „Netto-Markt“ von der Schwarzenbacher Str. 30 in neue Räumlichkeiten an der Hofer Straße verlagert werden.

Um am neuen Standort die Planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit Bäckerei zu schaffen ist die Aufstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes erforderlich

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da die festzusetzende Grundfläche des Vorhabens weniger als 20.000 m² beträgt, erfüllt das Vorhaben die Kriterien des § 13a BauGB Abs. 1 Nr.1. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung. Das Areal grenzt, an die umgebende Bebauung an und lag bisher brach.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Prüfung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ergänzt die, in diesem Bereich bereits bestehenden, Einzelhandelsangebote.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Markt Oberkotzau

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Oberkotzau ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden Oberkotzaus an der Hofer Straße. Südlich der des Geltungsbereichs liegen bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe, westlich und nördlich liegen Wohnbauflächen bzw. weitere brachliegende Grundstücke. Östlich der Hofer Straße schließt eine gewerbliche Bebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1175/ 6 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1175

Die genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberkotzau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0, 8 ha.



3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände liegt etwa auf Höhe der Hofer Straße und steigt nach Osten hin um ca. 8,0 m an. Das Gelände liegt derzeit brach und ist mit Buschwerk, Gehölzgruppen und extensiver Wiese bestanden.

Um die für die Nutzung erforderliche Ebene Fläche zu erhalten sind umfangreiche Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet entsteht ein Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei und vorgelagerten Parkplätzen. Der geplante Netto-Markt ergänzt das bestehende Nahversorgungsangebot an der Hofer Straße. In Ausdehnung und Höhenentwicklung orientiert sich das Vorhaben an der benachbarten Bebauung. Das Gebäude erhält im Hauptteil ein flach geneigtes Pultdach, vorgelagerte Gebäudeteile erhalten ein Flachdach.

6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

- „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:
Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.



6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt max. 7,75 m über Bezugspunkt. Der jeweilige Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG).

Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine. Etc.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll sichergestellt werden, dass sich der Baukörper in die benachbarte Bebauung einfügt.

7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 BAUWEISE

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es sind nur Einzelgebäude bis zu einer Länge von 65,00 m zulässig. Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt $1/4 H$ mindestens jedoch 3 m. Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 STELLPLÄTZE

Kundenstellplätze sind, soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf



das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

8.1 DACHGESTALTUNG

Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultächer bis zu einer Neigung von 7,5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

8.3 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche ebene Fläche zu erhalten sind Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich. Stützmauern sind im Umfeld des Gebäudes bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

9 ERSCHLIESSUNG

9.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt im nördlichen Bereich von der Hofer Straße aus. An dieser Stelle ist auch die Ausfahrt vorgesehen. Ausreichende Aufstellflächen hierzu sind im Bereich der Parkplätze vorhanden

9.2 VER- UND ENTSORGUNG

9.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.



Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

9.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Eppenreuther Weg. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vorgesehen, die Dachwässer in eine Rückhaltemulde im Bereich der nördlichen Grünfläche abzufangen und über eine Druckleitung über das Grundstück FINr. 1075 in den Kanal im Eppenreuther Weg einzuleiten.

Die Oberflächenwasser von den Stellplätzen und Zufahrten werden zusammen mit dem Schmutzwasser ebenfalls über eine Druckleitung über das Grundstück FINr. 1075 in den Kanal im Eppenreuther Weg eingeleitet. Die Einleitmenge für die Abwässer ist auf insgesamt 21 l/s begrenzt. Das ermittelte Rückhaltevolumen im Bereich des Vorhabens beträgt 70 m³

9.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

9.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

10 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll in erster Linie eine Eingrünung des Vorhabens erreicht werden. Hierzu werden einerseits die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich der Grünfläche zum Erhalt festgesetzt sowie weitere Bäume ergänzt.

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen des Sondergebietes Bäume gemäß der Pflanzliste A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnahe verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.



Je zehn Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit je einem Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B und Bodendeckern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen.

Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

11 ALTLASTEN

Im Bereich des Vorhabens lag früher eine Altlastenverdachtsfläche. Diese wurde in der Vergangenheit saniert. Die Fläche wurde daher aus dem Altlastenkataster entlassen.

12 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



13 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 7.920 m ²		
- davon Sondergebiet	ca. 6.380 m ² entspricht	ca. 80,6 %	
- Grünflächen privat	ca. 1.540 m ² ..entspricht	ca. 19,4%	

aufgestellt:
Nürnberg, den 04.07.2017

Gez. E. Bökenbrink
Dipl. Ing Stadtplaner ByAK / SRL