

Stadt Treuchtlingen

Bebauungsplan Nr. TR 55
„Wohnen & Gewerbe Neufriedenheim“

mit integriertem Grünordnungsplan



D Begründung

Stand: 26.01.2024

Inhaltsverzeichnis:

	Seite:
1 Anlass und Ziel	3
2 Lage und Größe	3
3 Planungsabsicht	3
4 Verfahren	3
5 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	4
5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
5.2 Übergeordnete Planungen	4
5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)	4
5.2.2 Regionalplanung Westmittelfranken (8)	5
5.2.3 Flächennutzungsplan	6
6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und Baugestaltung	7
6.4 Dachformen, Gebäudehöhe	7
6.5 Nutzungsausschluss Einzelhandelssortimente	7
7 Erschließung	
7.1 Innere Verkehrserschließung	8
7.2 Wasserversorgung	8
7.3 Abwasserentsorgung	8
8 Immissionsschutz	8
9 Klimaschutzklausel	8
10 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	8
11 Grünordnung	9
11.1 bestehende Gehölzer	9
11.2 Pflanzgebot	9
12 Hinweise zur Wasserwirtschaft	9
13 Hinweise zur Denkmalpflege	9
14 Rechtsgrundlagen	10
15 Aufstellungsvermerk	10

1 Anlass und Ziel

Für das Baugebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Baugebiet liegt laut Flächennutzungsplan im Bereich einer gewerblichen Baufläche (G) und ist im Bestand gewerblich bebaut. In der unmittelbaren Umgebung herrscht eine für ein Gewerbegebiet typische Bebauung und Nutzung mit Betriebsleiterwohnungen vor. An der südwestlichen Ecke liegt entgegen dem Flächennutzungsplan im (Alt-)Bestand ein reines Wohngebäude vor. Südlich, getrennt durch die Straße „Neufriedenheim“, liegen im (Alt-)Bestand mehrere reine Wohngebäude vor (Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen). Südöstlich grenzt ein öffentlicher Parkplatz an.

Aufgrund der stetigen Nachfrage an Bauplätzen vor allem zur Deckung des steigenden Wohnungsbedarfs soll durch die Änderung der Bebauung von bislang Gewerbe in eine zukünftig zusätzliche Wohnbebauung eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Treuchtlingen erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neufriedenheim“ dient der Sicherung der Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung. Im Parallelverfahren wird eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

2 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt erhöht an einem Osthang nordwestlich des Stadtkerns von Treuchtlingen, von diesem getrennt durch die Altmühl und den Bahnhof bzw. die Bahnlinie. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.607 m².

Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 2778, Gemarkung Neufriedenheim, Stadt Treuchtlingen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Das Grundstück ist aktuell mit mehreren aneinandergereihten Gewerbegebäuden dicht bebaut, die bereits leer stehen und abgebrochen werden sollen.

Das Grundstück liegt zwischen dem Süd- und Nordteil der als Ringstraße verlaufenden „Neufriedenheim“ und liegt im Südosten am öffentlichen Parkplatz an. Das Gelände fällt nach Osten hin deutlich ab und ist teilweise mit Stützmauern zum den Nachbargrundstücken terrassiert.

3 Planungsabsicht

Durch den Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsschwerpunkt des Grundstücks mit ausschließlich Gewerbenutzung in eine gemischte Nutzung mit Gewerbe- und Wohnnutzung überführt.

Der Bebauungsplan dient der Festlegung der möglichen Bebauung des Grundstücks hinsichtlich Nutzungsart, Maß an baulichen Nutzung sowie Einhaltung des Immissionsschutzes für die geplante Wohnbebauung.

4 Verfahren

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Begründung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan wird als angemessen eingeschätzt, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 4.607 m² (ca. 0,46 ha) und setzt dabei eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgründe bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a BauGB gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist das Baugebiet als gewerblichen Baufläche (GE) aus, dies soll in ein „urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO mit zusätzlich zulässiger Wohnbebauung berichtigt werden.

5.2 Übergeordnete Planungen

5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Demographischer Wandel
 - 1.2.1. Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel)

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen sollen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

5.2.2 Regionalplanung Westmittelfranken (8)

In dem für die Stadt Treuchtlingen geltenden Regionalplan Westmittelfranken vom 14. Oktober 1987 mit seinen 26 Änderungen seit der Aufstellung wird das Stadtgebiet Treuchtlingen als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“, dargestellt.

Innerhalb der Region Westmittelfranken liegt die Stadt Treuchtlingen im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion „Mittelzentrum“. Treuchtlingen befindet sich südwestliche des angrenzenden Mittelzentrums Weißenburg i. Bay. und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Weißenburg i. Bay. Richtung Südwesten sowie der regional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Markt Berolzheim und Pappenheim.

Großräumig betrachtet befindet sich die Stadt Treuchtlingen innerhalb des Naturparks Altmühltal, der eine starke Bedeutung für die Funktion Erholung hat. Darüber hinaus gehört die Stadt zu dem Naturraum 5. Ordnung „Altmühlalb“ (082.2), der im Bereich des Naturraums 4. Ordnung „südliche Frankenalb“ (082) liegt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neufriedenheim.

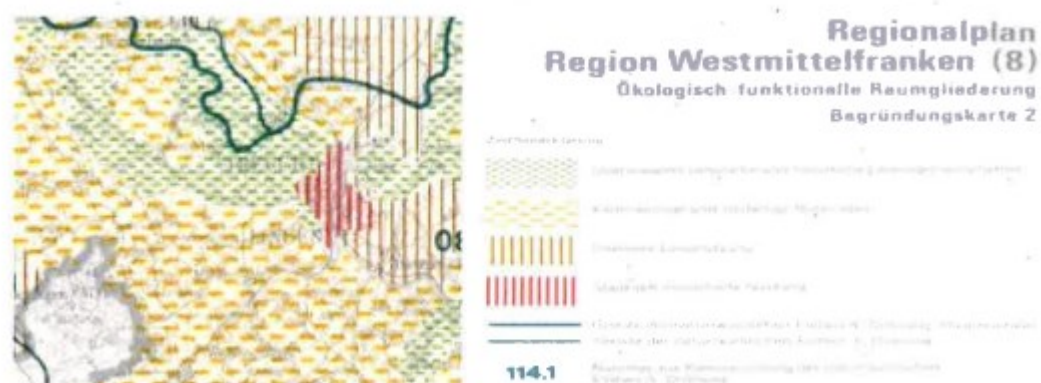


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Westmittelfranken – ökologisch-funktionelle Raumgliederung, Begründungskarte 2

1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken (8)

Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (1.1)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Siedlungswesen

3.1.1. In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

5.2.3 Flächennutzungsplan



Legende: G = Gewerbliche Baufläche

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich für den Bebauungsplan als „G = Gewerbliche Baufläche“ dar. Dies soll im Zuge dieses Bauleitverfahrens (im Parallelverfahren) in „U = Urbanes Gebiet“ berichtigt werden.

6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird für das Grundstück mit der Flurnummer 2778, Gemarkung Neufriedenheim, Stadt Treuchtlingen, als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auf GRZ = 0,8 festgelegt, die maximale Geschoßflächenzahl auf GFZ = 3,0. Für die jeweilige Geschoßzahl gilt die Festsetzung gemäß Planblatt.

6.3 Bauweise und Baugestaltung

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 der BauNVO.
Die mögliche Grenzbaulänge richtet sich nach der jeweiligen aktuellen BayBO.

6.4 Dachformen, Gebäudehöhe

Die Dachform ist freigestellt, es soll jedoch eine möglichst hohe Nutzung für Solarenergie angestrebt werden. Für die nicht solar nutzbaren Dachflächen soll zur Verbesserung des Mikroklimas vorrangig soweit sinnvoll einsetzbar eine (extensive) Dachbegrünung ausgeführt werden.

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO, Stand nach Novelle Juni 2021. Abweichend hiervon werden offene Laubengänge z.B. für Zugangsflure, Fluchtwege, Verbindungsstege usw. sowie offene Treppenhäuser bzw. Fluchttreppen und vorgehängte Schallschutzelemente von der Einhaltung der Abstandsflächen ausgenommen. Der Mindestabstand von 3 m zur umlaufenden Grundstücksgrenze der FlNr. 2778 ist jedoch auch hierfür einzuhalten, mit Ausnahme von Schallschutzwänden bis 3 m Höhe an der Grenze.

Die maximale Wandhöhe wird auf 12.40 m festgelegt, Berechnung nach Art. 6 BayBO, Stand nach Novelle Juni 2021.

6.5 Nutzungsausschluss Einzelhandlungssortimente

Folgende Einzelhandelssortimente bleiben der Innenstadt von Treuchtlingen vorbehalten und sind somit bei der Nutzungsbelegung der Gebäude im Geltungsbereich des BPL nicht zulässig:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher; Zeitschriften, Zeitungen
- Fahrräder und Zubehör
- Hausrat, Glas / Porzellan/Keramik
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren
- Schnittblumen, Floristik
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren und Getränke
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Elektronikartikel
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“); Haushaltselektronik („weiße Ware“); Computer und Zubehör, Foto, Film
- Farben, Lacke, Tapeten; Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel u. Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten u. Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere (Tab.11 Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept Treuchtlingen 2023)

7 Erschließung

7.1 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche erfolgt im Norden und im Süden über die Straße „Neufriedenheim“, im Süd-Osten über den öffentlichen Parkplatz. Hier sind auch Ein- bzw. Ausfahrten für Tiefgaragen sowie Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen.

8 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz gelten die Ausführungen der schalltechnischen Voruntersuchung des Büros Hentschel vom 09.09.2022, Nr. 2511-2022 SU VA_B, als Bestandteil des Bebauungsplans. Die hierin genannten Grenzwerte sind bei der weiteren Planung und Ausführung einzuhalten.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte für MU (Urbanes Gebiet) von tags IRW = 63dB(A) und nachts 45 dB(A) für die Wohnbebauung sind einzuhalten.

Bei Erreichen oder Überschreiten dieser Orientierungswerte vor Wohnräumen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Durch eine schallschutztechnisch optimierte Grundrissgestaltung sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Stellen mit Überschreitung o.g. Grenzwert soweit als möglich zu vermeiden.

9 Klimaschutzklausel

Durch den Rückbau der bislang bestehenden Gewerbebebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung der gesamten Fläche und einer aufgelockerten Neubebauung mit zwischenliegenden begrünten Freibereichen wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz und zum Mikroklima für die Umgebung geleistet.

Es soll eine möglichst hohe Nutzung für Solarenergie auf Dächern und an geeigneten Fassaden angestrebt werden.

Freie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sollen möglichst begrünt werden, um Regenwasser puffern zu können und das Mikroklima zu verbessern. Verkehrs- und andere Pflasterflächen sollen sickertauglich ausgebildet werden.

10 Umweltprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Von der Umweltprüfung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann im vorliegend vereinfachten Verfahren (siehe Pkt. 4) abgesehen werden.

11 Grünordnung

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Die Gemeinden in Bayern sind seit dem 31.12.2000 verpflichtet, die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Demnach sind Möglichkeiten zur Vermeidung zu prüfen und vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Da durch den Rückbau der bislang bestehenden Gewerbebebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung der gesamten Fläche und einer aufgelockerten Neubebauung mit zwischenliegenden begrünten Freibereichen eine geringere Versiegelung bzw. verbesserte Begrünung, als im Bestand erfolgt, besteht keine weitere Ausgleichserfordernis. Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entfällt daher.

11.1 bestehende Gehölzer

Im überplanten Gebiet sind keine erhaltenswerten Gehölze vorhanden.

11.2 Pflanzgebot:

Bäume mit Standortbindung: Es gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

Private Flächen: Es gelten die Festsetzungen gemäß Planblatt.

12 Hinweise zur Wasserwirtschaft

Bauwasserhaltung:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Hangschichtwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayGW erforderlich. Kellergeschoße sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (wasserdicht nach GU-Richtlinie – „weiße Wanne“).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach dieser Vorschrift erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen. Entsprechend ist bei Abbruchmaßnahmen umzugehen.

13 Hinweise zur Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG wird hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Aufgefundene Gegenstände und deren 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.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.11.2022 (GVBl. S. 704).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199).

15 Aufstellungsvermerk

Moosburg, den

.....
 Bernd Kerscher
 Architekt

Treuchtlingen, den

.....
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin