

## **BEGRÜNDUNG**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

**„Gewerbegebiet Am Kreuzbach Nord – Flur-Nr. 91/3“**

**mit 2. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

**„Sondergebiet Einzelhandel Aldi-Markt Am Kreuzbach  
sowie Gewerbegebiet Am Kreuzbach“**

**Stadt Baiersdorf**

**Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Vorentwurf vom 16.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	4
2.3	Baugrund	5
<b>3</b>	<b>VORGESEHENE ÄNDERUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>
	<b>Anhang</b>	

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Im Gewerbegebiet "Am Kreuzbach" der Stadt Baiersdorf besteht gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Sondergebiet für Einzelhandel Adi-Markt Am Kreuzbach sowie Gewerbegebiet Am Kreuzbach“ auf der Flur-Nr. 91/3 ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „metallverarbeitender Betrieb / Kfz-Werkstatt“. Diese Nutzung ist bis heute nicht realisiert worden und wird mangels neuen Interessenten für diese Zweckbestimmung auch in der Zukunft keine Aussicht haben, verwirklicht zu werden.

Um die Fläche nicht brach liegen zu lassen, möchte der Eigentümer (Mauss-Bau GmbH & Co.KG) nun eine Änderung der Nutzung vornehmen lassen. Um sich dabei alle Optionen offen zu halten, soll auf eine konkrete Zweckbestimmung verzichtet werden. Als künftige bauliche Nutzung wird Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit ist bei künftigen Änderungen der konkreten Branche kein Bebauungsplan-Änderungsverfahren mehr erforderlich, sondern lediglich der Durchführungsvertrag zu ändern.

Die Stadt Baiersdorf hat daher am 19.10.2021 beschlossen, hierfür den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kreuzbach Nord – Flur-Nr. 91/3“ mit 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet für Einzelhandel Aldi-Markt Am Kreuzbach sowie Gewerbegebiet Am Kreuzbach“ aufzustellen. Eine erste Änderung war 2015 aus ähnlichem Grund für einen Bereich im Süden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt worden (Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Am Kreuzbach 5“).

Als Auftraggeber der Plan-Änderung tritt die

Mauss Bau GmbH & Co. KG  
Günther-Scharowsky-Straße 6  
91058 Erlangen

auf, die über die Bebauung des Grundstücks verfügen kann.

Mit der Bearbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt. Der Vorhabenträger ist Kostenträger dieser Maßnahme.

### **1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten**

Mit der Änderung von bisheriger Zweckbestimmtheit der Planung in eine Angebotsplanung ist keine Änderung der Flächennutzung verbunden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird nicht erforderlich.

### **1.3 Verfahrensschritte**

Die Bebauungsplan-Änderung wird vorhabenbezogen nach § 12 BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

21.10.2021	Aufstellungsbeschluss
16.11.2021	Beschluss des Vorentwurfs
30.11.2021	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- 13.12.2021 –  
13.01.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Beratung der Anregungen und Billigungsbeschluss
- ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Beratung der Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

## 2 GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 91/1 und 92, Gemarkung Wellerstadt  
Im Osten: durch die Flur-Nrn. 90 und 90/1, Gemarkung Wellerstadt  
Im Süden: durch die Flur-Nrn. 91/5 und 91/6, Gemarkung Wellerstadt  
Im Westen: durch die Flur-Nr. 92, Gemarkung Wellerstadt

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 91/3 der Gemarkung Wellerstadt mit einer Fläche von 0,1848 ha.

### 2.2 Grundstücksverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

## **2.3 Baugrund**

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Geofachdaten-Atlas) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Haupteinheit „Niederterrasse“ (Hauptterrasse) aus Sand (Mittel-Grobsand) und in unteren Bereichen aus Kies (jungpleistozäne Niederterrasse).

Besondere oder seltene Böden liegen nicht vor. Ein Altlastenverdacht besteht im Gebiet nicht.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2021) liegen keine Erkenntnisse bezüglich innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches liegender, schutzwürdiger Bodendenkmäler vor.

Möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

## **3 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flur-Nr. 91/3 ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aufgeplant. Gewerbegebiete dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dort Gewerbegebiet für einen metallverarbeitenden Betrieb / Kfz-Werkstatt mit entsprechendem Emissionskontingent festgesetzt. Die Fläche wird aktuell jedoch nach wie vor ackerbaulich genutzt.

Künftig soll Gewerbegebiet ohne konkretisierte Zweckbestimmung gelten. Allerdings werden Ausschließungen vorgenommen. So ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass von den unter § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einrichtungen die Ziffer 3 (Tankstellen) und die Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen ebenfalls nicht zulässig sind (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten). Die Ausschließungen erfolgen zum einen aus Gründen der Lärmeinwirkungen auf das Gebiet sowie zum anderen aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen nicht zum bestehenden Gebietscharakter passen.

Die zentrenrelevanten Sortimente der „Ulmer Liste“ gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Baiersdorf (s. textliche Festsetzungen) sind - wie im bisher bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch - nicht zulässig.

Die festgesetzten Emissionskontingente bleiben unverändert.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt wie bisher mit 0,8 festgesetzt, bezogen auf die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche des Flurstücks 91/3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,25 auf 0,8 erhöht, da die Geschossfläche vergrößert wird und statt bisher einem Vollgeschoss künftig zwei Vollgeschosse möglich sind. Diese Festsetzungen ermöglichen eine größere Flexibilität für potenzielle Bauwerber und somit eine optimale Ausnutzung der Ressource Boden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt - wie schon im bisherigen Bebauungsplan – weiterhin die offene Bauweise. Vorgesehen ist eine Erweiterung der bestehenden Baugrenze, um – innerhalb des Rahmens der GRZ von 0,8 - mehr Wahlfreiheit für die Anlage eines Gebäudes zu schaffen. Da gemäß aktuellen Überlegungen am Nordostrand des künftigen Gebäudes eine Außentreppe ermöglicht werden soll, ist die Baugrenze in den bisher als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Bereich erweitert. Diese Erweiterung umfasst 1,5 x 8,5 m. Da es sich um eine Außentreppe ohne Wände handelt, wird dieser Bereich zwar „überbaut“, jedoch nicht versiegelt. Dennoch wird als Ausgleich für die verlorengelassene Ausgleichsfläche ein entsprechendes Areal im Bereich der Stellplätze am Westrand in Ausgleichsfläche geändert, um keine rechnerische Verschlechterung zu bewirken.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze angelegt werden.

## **4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt nach wie vor über die Straße „Am Kreuzbach“; auch die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Einrichtungen. Neue Einrichtungen werden nicht erforderlich.

## **5 UMWELTBELANGE**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht auch weiterhin eine Nutzung als Gewerbegebiet vor. Durch die bloße Aufhebung der Zweckbestimmung „Metallverarbeitender Betrieb / KFZ-Werkstatt“ ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten, so dass verglichen mit dem bestehenden Baurecht keine zusätzliche Versiegelung zulässig wird.

Nördlich des geplanten Gebäudes soll eine offene Treppenanlage mit Außenmaßen von max. 8,5 m x 1,5 m entstehen. Die darunterliegende Fläche wird weder befestigt noch versiegelt. Als Ersatz für die dort entfallende Ausgleichsfläche in Höhe von ca. 18 m<sup>2</sup> wird die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (hier: interne Ausgleichsfläche) im Nordwesten des Geltungsbereiches um die gleiche Fläche, also ca. 18 m<sup>2</sup> vergrößert. Hier ist eine Erweiterung der geplanten naturnahen Heckenpflanzung vorgesehen.

Der von der Planungsgruppe Strunz zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Aldi-Markt Am Kreuzbach sowie Gewerbegebiet Am Kreuzbach" erstellte Umweltbericht vom 24.01.2012 behält weiter seine Gültigkeit und ist der Begründung als Anhang beigelegt. Auf die dortigen Ausführungen zu den Schutzgütern wird verwiesen. Änderungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Lage der internen Ausgleichsfläche. Durch die geringfügige Verschiebung der Ausgleichsfläche sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennbar.

## **6 ARTENSCHUTZ**

Sofern Rodungen notwendig werden, dürfen diese zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

- 1 Landratsamt Erlangen-Höchstadt
- 2 Regierung von Mittelfranken
- 3 Staatliches Bauamt Nürnberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband Herzogenaurach
- 8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- 9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 10 Planungsverband Region Nürnberg
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- 13 Herr Kreisbrandrat Matthias Rocca
- 14 Bund Naturschutz, Frau Düthorn
- 15 Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
16. Handwerkskammer für Mittelfranken
17. Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- 18 PLEdoc GmbH, Essen
19. Vodafone Kabel Deutschland
20. Zweckverband zur Wasserversorgung Leithenberggruppe
21. Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf (SKB)
22. AGV Mittlere Regnitz

### Nachbargemeinden

- 23 Stadt Forchheim
- 24 Gemeinde Bubenreuth
- 25 Gemeinde Möhrendorf
- 26 Gemeinde Hausen
- 27 Gemeinde Langensendelbach
- 28 Gemeinde Poxdorf

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben, verbunden mit der Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

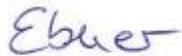
Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Planung ein weiteres Mal für die Öffentlichkeit ausgelegt und erneut den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet, wiederum mit der Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung der Satzung wird die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und / oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 16.11.2021  
Eb-Ku 20.055.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:  
i. A.



Ebner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner