

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lohe I"

1. PLANUNGSANLASS

Die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen, insbesondere mittelständischer Handwerks- und Industriebetriebe, hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg veranlaßt, ein Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen und hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 (1) BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und hat in Zweck und Inhalt den §§ 8 und 9 des BauGB zu entsprechen. Dabei werden Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den Abmessungen der Baukörper und der überbaubaren Fläche getroffen. Des weiteren werden Bereiche für Verkehrs-, Grün- und Schutzflächen festgelegt, ebenso Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung, Bepflanzung sowie sämtlicher Immissionen und Emissionen.

Das in der Vorplanung gefertigte Bodengutachten gab Aufschluß über die Baugrundbeschaffenheit sowie die Altlasten. Im festgelegten Geltungsbereich sind demnach die erste und zweite Deckschicht als gering bis mäßig tragfähig einzustufen, der tieferliegende Sandstein (Grundsicht) ist jedoch als gut tragfähig zu bezeichnen. Die Höhenlage des Sandsteines ist derzeit jedoch nicht exakt bestimmbar. Demzufolge ist es sinnvoll, bei Vorliegen von konkreten Bauwerksplänen weitere Untersuchungen vorzunehmen. Gemäß dem Gutachten ist mit Schichtenwasser zu rechnen, das jedoch bei geeigneter Vorflut mittels Drainung ableitbar ist. Ansonsten sind ins Erdreich einbindende Bauteile gegen drückendes Wasser von außen abzudichten.

Das derzeit brachliegende Gelände erlangt durch die Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet aufgrund der entsprechenden Festsetzungen und Bestimmungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Verbesserung im Hinblick auf die Natur und Landschaft.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche und industrielle Baufläche dargestellt.

...

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Einzugsgebiet (Lohe) der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Das Gelände liegt derzeit brach, die ehemaligen Gebäude des Zementwerkes sind bereits größtenteils abgebrochen. Das Planungsgebiet wird im Süden durch das werkseigene Gleis der Neuen Maxhütte und im Norden durch die Bahnlinie Nürnberg - Irrenlohe begrenzt. Im Westen schließt das Gebiet an das Maxhütten-Gelände an. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der westlichen Grenze des Grundstückes mit der Flur-Nr. 585/1 bzw. deren Verlängerung von der Bahnlinie bis zum Industriegleis. Die Staatsstraße ST 2040 stellt die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches dar.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Gebiet ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 und Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst gute Ausnutzung des vorhandenen Geländes zu ermöglichen, orientieren sich die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl an den Höchstwerten des § 17 BauNVO für die jeweiligen Baugebiete.

Die zweigeschossige Bebauung plus Dachausbau, mit einer Dachneigung von 38 - 42° bei Dachausbau und 15 - 20° bei Hallenbauweise, sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m werden festgesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet wird offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird an die Lohestraße ST 2040 im Osten angeschlossen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer mit einseitig angeordnetem Gehweg. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m. Die 8-m-breite öffentliche Grünfläche zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Wendehammer ist in Richtung und Lage dem Verlauf der Erschließungsstraße anzupassen. Die Möglichkeit für eine eventuelle Verlängerung der Erschließungsstraße und die Erweiterung des Industriebereiches in westlicher Richtung ist somit gewährleistet.

...

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Abzweig der vorhandenen Wasserleitung in der Lohestraße.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer des Gewerbe- und Industriegebietes Lohe I sollen mittels Trennsystem abgeleitet werden.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen städtischen Kanal in der Lohestraße geleitet.

Das Regenwasser wird durch einen separaten Kanal mittels Fahrbahneinläufen entlang der Erschließungsstraße gefaßt und gemäß der Planung des Ingenieurbüros Schoppig den nördlich der Bahnlinie Nürnberg - Irrenlohe errichteten Regenrückhaltebecken zugeführt, um dann direkt in den Rosenbach zu gelangen. Der Dammkörper der Bahnlinie wird dazu an geeigneter Stelle mit einem Durchlaß durchpreßt.

Auf die Beachtung folgender Rechtsverordnungen wird verwiesen:

- a) Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in Sammelkanalisationen (VGS) vom 09.12.1990
- b) Städt. Entwässerungssatzung vom 11.11.1991

5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen der Lohestraße. Die Gasversorgung des Gewerbe- und Industriegebietes ist gewährleistet. Die Trafostation wird südlich der Erschließungsstraße vor der Aufweitung des Wendehammers errichtet.

6. GRÜNORDNUNG

Es wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lohe I" ist.

7. IMMISSIONSSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Vorbelastung durch die Neue Maxhütte Stahlwerke GmbH erhalten die neu anzusiedelnden Betriebe einen Orientierungswertanteil als Immissionsrichtwertanteil für den Tag. Während der Nacht sind keine weiteren Lärmimmissionen zulässig.

Entlang der Lohestraße ist zwischen der südlichen Erschließungsstraße mit Wendehammer und dem Privatgleis der Neuen Maxhütte Stahlwerke GmbH eine 20-m-breite öffentliche Grünfläche vorgesehen, die sowohl dem erhöhten Abschirmeffekt gegenüber der Wohnbebauung im Osten als auch den Ersatzpflanzungen aufgrund der Eingriffe in die bestehende Vegetation dient.

Nicht zugelassen werden Betriebe, die abwasserschädliche Stoffe der Entwässerung zuführen, und solche, die eine über den Grenzwerten der entsprechenden Verordnungen liegenden Staub-, Gas-, Rauch- und Geruchsbelästigungen zur Folge haben. Der Nachweis der Immission und Emission ist mit den Bauanträgen vorzulegen. Ggf. ist ein Verfahren entsprechend den Bestimmungen des BImSchG durchzuführen.

8. FREILEITUNGEN

Freileitungen sind unzulässig.

9. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO.

Architekturbüro
Hans Augustin

10.04.96 ke/ks