

Gemeinde Aurachtal

1. Änderung Bebauungsplan „Münchaurach Ost I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand: Entwurf 06.12.2017

1. Anlass der 1. Änderung

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplans sah die Errichtung von 2 Einkaufsmärkten in zwei kurz aufeinanderfolgenden Bauabschnitten vor. Um eine großflächige Wendepalette zu vermeiden, wurde eine Wendemöglichkeit mit Rangierfläche für Lieferfahrzeuge nördlich der beiden Supermärkte vorgesehen. Für den 2. Bauabschnitt sollte zudem ein Wendekreis teilweise auf dem Grundstück des 2. Bauabschnitts möglich sein, da der Investor diese Fläche ohnehin als Verkehrsfläche benötigte.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind mittlerweile fast 10 Jahre vergangen. Der Investor hat bisher den 2. Bauabschnitt nicht realisiert.

Dies hat sich bereits kurz nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2008 abgezeichnet, so dass die Erschließungsplanung (Büro Baier und Schwarzott) eine technisch andere Lösung mit einer Wendepalette vorgesehen hatte, die letztendlich auch abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen baulich umgesetzt wurde.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes vollzieht diese technisch abweichende Errichtung der Erschließungsanlage nach und korrigiert die Darstellung. Alle anderen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Zur Vermeidung von Deckblättern wurde die 1. Änderung auf das Planblatt übernommen. In der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes wird die dann satzungsmäßig beschlossene Fassung in die Planzeichnung integriert.

2. Beschreibung des Planungsbereichs:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Geändert wird nur der Teil, der aufgrund der anders gebauten Wendeanlage betroffen ist. Die Änderungsfläche befindet sich am Nordrand des Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplanes. Dort war eine Rückstoßmöglichkeit vorgesehen und ein Kreis für wendende Fahrzeuge, der teilweise auf dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück lag.

Den Nordostrand des Gebietes bildet eine langgezogene Feldhecke, deren Verlauf nicht eingemessen ist, aber offensichtlich dem Grenzverlauf der vorhandenen Grundstücke folgt. Die Hecke liegt deutlich tiefer als die Fahrbahn. Die Böschung ist mit einer Leitplanke gesichert.

Der Wendehammer ist von Grasflächen umgeben.



Abb. 1: Wendepalette, im Hintergrund Feldhecke

Aufgrund der geänderten Erschließungsplanung (siehe Punkt 1) wurde eine übliche Gewerbestraße mit einem Wendehammer errichtet. Der Wendehammer ist vermessungstechnisch in der digitalen Flurkarte nachvollziehbar enthalten und wurde entsprechend in die Planung übernommen.

Im Änderungsbereich befinden sich folgende Grundstücke Teilflächen aus Fl.-Nrn. 468/37 (Straße); 468/1 (Nordwestlich angrenzenden Grundstück); 452 (südlich angrenzende Gewerbefläche).

3. Änderungen:

Anstelle der Rückstoßmöglichkeit wird der bereits realisierte Wendehammer als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die für die Rückstoßmöglichkeit vorgesehenen Wendeflächen werden teils in diese Straßenverkehrsfläche integriert, teils zugunsten von Mischgebiet (benachbarte nordwestliche Teil-Fläche der Fl.-Nr. 468/1) geändert. Die bisher als grüne Fläche festgesetzte „extensive Grünfläche“ entfällt in diesem Bereich.

Die „extensive Grünfläche“ wird nun parallel zur Feldhecke ausgebildet, um einen Grünstreifen als Puffer zu bilden.

Das Heckenbiotop wird von der 1. Änderung nicht betroffen, es bleibt als Bestand dargestellt. Der Bestand wurde aus dem aktuellen Luftbild ohne Einmessung übertragen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde unter „Grünordnung“ eine neue textliche Festsetzung Nr. 5 eingefügt, die den Erhalt der Feldhecke in ihrer charakteristischen Eigenart gewährleistet.

Der teils auf Privatgrund (des 2. BA) eingezeichnete Wendekreis von 18 m wird aus der Planung entfernt (rot durchgestrichen).

Da die Flächenverschiebungen nur geringfügig sind, wird auf eine Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung verzichtet.

Aufgestellt zum Planstand 06.12.2017

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch