

Markt Heiligenstadt i. OFr.
Landkreis Bamberg

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend die Grundstücke mit der Flurnummer 500, 502 und 514 (Teilfläche), jeweils Gemarkung
Heiligenstadt i.OFr.

Fassung vom 23.10.2023

Planverfasser:

REGIO-KONZEPT

STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG – STÄDTEBAU

Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner
Lindenweg 8
D-95445 Bayreuth
+49-921-741 27 40

Grünordnungsplanung:

Günther Maak
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Am Stiegel 5, 97286 Winterhausen

I. STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“ im Regelverfahren beschlossen.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets auf diesem kleineren Grundstück wird eine Baulücke zwischen einem westlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet und einem östlich gelegenen Gewerbegebiet / Mischgebiet geschlossen und städtebaulich ordnungsgemäß entwickelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes – neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – angemessene textliche Festsetzungen zur Bauweise und für grünordnerische Maßnahmen sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Markt Heiligenstadt i.OFr. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Winkelleite" in Heiligenstadt

PLANTEIL A - ZEICHNERISCHER TEIL
Fassung vom 23.10.2023



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“ des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

2. Planerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heiligenstadt – Untere Winkelleite“ wird als qualifizierter Bebauungsplan (nach § 30 BauGB) im Regelverfahren (nach §§ 2-4 BauGB) erstellt. In den Bebauungsplan integriert werden grünordnerische Festsetzungen und der Umweltbericht, der insbesondere auch Aussagen zum Eingriff und zur Ausgleichsbilanzierung trifft.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. am 02.12.2021.

Ein erster Vorentwurf (in der Fassung vom 23.10.2023) wurde in der Sitzung vom 24.10.2024 im Marktgemeinderat behandelt; in gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und zugleich die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1) BauGB beschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

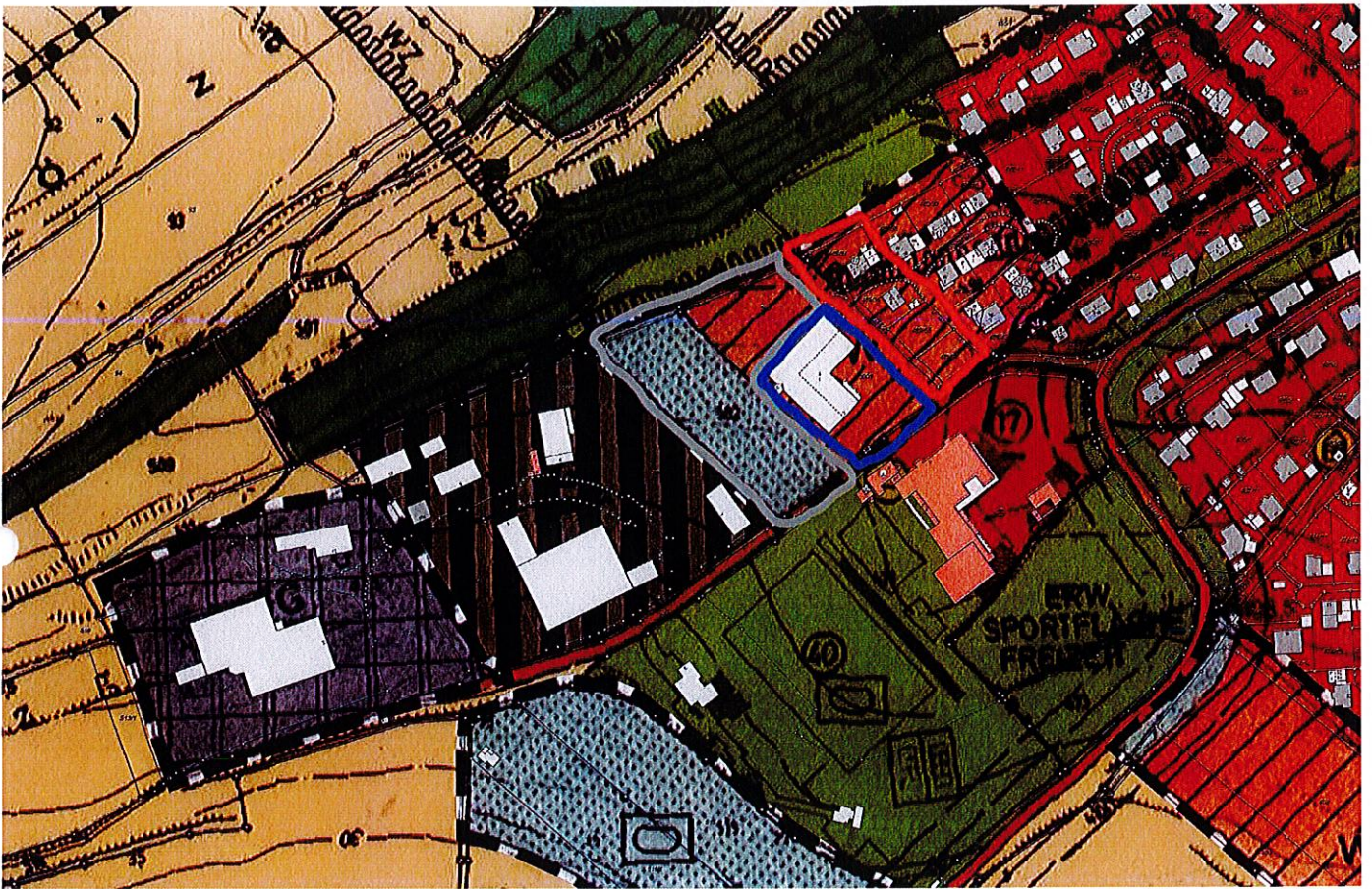
Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Heiligenstadt i.OFr. umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Grünfläche“ bzw. – im nordöstlichen Bereich – als „Wohngebiet“ dargestellt.

Im Zuge der zurückliegenden Aufstellung des östlich gelegenen Bebauungsplans „Gründlein II“ und im Rahmen der erfolgten Baugenehmigung für den unmittelbar östlich angrenzenden Einkaufsmarkt wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung für den Einkaufsmarkt zu ändern:

- der in dem Auszug aus dem Flächennutzungsplan rot markierte Bereich (Baugebiet „Gründlein II“) ist künftig (entsprechend der Ausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gründlein II“) als „Mischgebiet“ darzustellen,
- der blau markierte Bereich (bestehender Einkaufsmarkt) wird künftig als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Diese Flächennutzungsplan-Änderungen sind noch nicht vollzogen.

Die von diesem Bebauungsplan betroffenen Flächen (graue Markierung) sollen in einem späteren Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung vollständig als „Gewerbegebiet“ (G) ausgewiesen werden.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Heiligenstadt i. OFr. / Ausschnitt Heiligenstadt-West

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 9.474 m² liegt am westlichen Bereich des Ortsgebiets von Heiligenstadt i. OFr.. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch vorhandene Grünflächen,
- im Westen und Osten durch vorhandene gewerbliche Bebauung und
- im Süden durch eine Ortstraße, südlich davon durch die Schule und zugehörigen Sportanlagen.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben mit leichtem Gefälle in nördliche Richtung.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt einen direkten Grundstücksanschluss an die hier (südlich) vorhandene Ortsstraße („Sportplatzstraße“).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine öffentlich gewidmeten Straßen vorgesehen.

6. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE-e) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.“

Der Geltungsbereich erhält großzügige Bauflächen, die jedoch durch die hier quer über das Grundstück verlaufenden Kanäle eingeschränkt sind. Eine entsprechende Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch textliche Festsetzungen auf maximal 11,0 m begrenzt.

Mit den festgelegten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Straßenraum-Begrünung sowie durch die ökologische Ausgleichsfläche am Westrand wird der Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen (siehe Umweltbericht).

7. Ver- und Entsorgung

Wasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die zentrale Wasserversorgung des Marktes Heiligenstadt mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das geplante Baugebiet ist durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anzuschließen. Die Wasserversorgung des Gewerbegebiets ist somit sichergestellt.

Abwasser:

Die Abwasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die bestehende Kläranlage. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem.

Strom:

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Firma Bayernwerk.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Bamberg. Der Betrieb wird an die Tour durch Heiligenstadt angeschlossen.

Fernmeldeanschluss:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Fernmeldeleitungen erforderlich. Der Ausbau des Fernmeldenetzes soll mit dem Straßenbau koordiniert werden.

Heiligenstadt i. OFr., **15. FEB. 2024**

1. Bürgermeister



Reichold
1. Bürgermeister

Bayreuth, 23.10.2023
Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner

REGIO-KONZEPT BAYREUTH
STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG -
STÄDTEBAU

