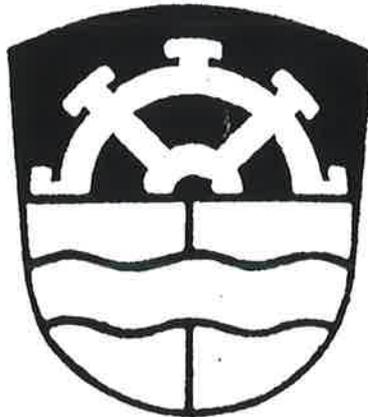


GEMEINDE REDNITZHEMBACH



**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 1B IGELSDORF
ERWEITERUNG - DECKBLATT 4**

B E G R Ü N D U N G

DER GEMEINDE REDNITZHEMBACH

LANDKREIS ROTH

INHALTSVERZEICHNIS

01.) Planungsanlass

02.) Lage im Gemeindegebiet, Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

03.) Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

04.) Bestand und Planungsvorgaben

05.) Auswirkung der Planung

06.) Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

07.) Grünordnung

08.) Entwurf

09.) Zusammenfassung

10.) Aufstellungsvermerk

01.) PLANUNGSANLASS

Der Gemeinde Rednitzhembach liegt ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Gewerbetreibers im Gemeindegebiet vor. Die Planung hierfür ist bereits fortgeschritten und auch eine bereits vorliegende landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken weist keine Einwände gegen das Bauvorhaben auf.

Nachdem der Gemeinde kein geeignetes genehmigtes Areal für gewerbliche Nutzung in bestehenden Gewerbegebieten vorliegt, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.06.2000 die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1b Igelsdorf mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, hat die Gemeinde Rednitzhembach die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Parallelverfahren beschlossen.

Der vorliegende integrierte Grünordnungsplan behandelt die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft.

02.) LAGE IM GEMEINDEGEBIET, GELTUNGSBEREICH, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Rednitzhembach unmittelbar zwischen der Staatsstr. 2409 und der Gemeindegrenze.

Die Erweiterungsfläche wird umgrenzt:

- im Norden durch die Stadtgrenze Schwabach
- im Süden durch die Staatsstrasse 2409
- im Westen durch die Berliner Strasse und
- im Osten durch die Sandabbauflächen mit Bauschuttdeponie.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst die Fl.Nr. 696 und hat eine Grösse von ca. 10.740,0 m².

ÜBERSICHTSPLAN

Auszug aus der topographischen Karte, Nr. 6632 Schwabach Bayerisches Landesvermessungsamt München, 1988.



03.) ENTWICKLUNG AUS DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde Rednitzhembach betreibt parallel zur Bebauungsplanänderung die 12. Flächennutzungsplanänderung.

Im Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als eingeschränkte Gewerbefläche gem. § 8 Bau NVO dargestellt. Eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit gegeben.



Auschnitt aus dem FNP Gewerbegebiet Nord, 12. Änderung, Gemeinde Rednitzhembach, M 1 : 5000, Juli 2000

04.) BESTAND UND PLANUNGSVORGABEN

Das Grundstück Fl.-Nr. 696 war bisher Waldfläche und mit reinem Kiefernforst bestanden. Nachdem sich das Gemeindegebiet im Verdichtungsraum befindet müssen diese Flächen bei einer Beseitigung im Verhältnis 1: 1 ausgeglichen werden.

Im Landschaftsplan und der Biotopkartierung liegen keine weiteren Aussagen zum Bestand vor. Die Rodung ist bereits ausgeführt, so daß auch keine weitere Bestandserhebung möglich war.

05.) AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die Durchführung des Bauvorhabens stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der wesentliche Eingriff besteht darin, daß insgesamt 10.740 m² Wald gerodet werden.

Die Überbauung dieser Fläche führt zu einer Neuversiegelung bisher durchlässigen, sandigen Bodens mit der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Versickerungsleistung und des Kleinklimas:

Geplante Nutzung	Flächengröße	Art der Versiegelung	%
Gebäude, Straßen	6.240,00 m ²	vollversiegelt	58,10 %
Stellplätze, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfugen	1.800,00 m ²	teildurchlässig	16,76 %
Grünflächen	2.700,00 m ²	unbefestigt	25,13 %
Gesamt:	10.740,00 m ²		100 %

Nachdem bei der Erweiterungsfläche Waldflächen beansprucht werden, ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 im Verdichtungsraum vorzunehmen, die in Absprache mit dem Forstamt Schwabach vorzunehmen ist.

Das Landschaftsbild wird durch die Beseitigung der Waldflächen dahingehend beeinträchtigt, daß zwischen den verschiedenen Gewerbeflächen, der Straße und auch zwischen den Gemeindegrenzen von Schwabach und Rednitzhembach keine sichtbare Trennung mehr besteht. Dieser Beeinträchtigung soll so weit wie möglich durch die Anlage von Grünstreifen entlang der Straße und die Durchgrünung des Grundstückes begegnet werden.

06.) AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die notwendigen Ersatzaufforstungen werden durch den Bauantragsteller im Verhältnis 1:1 geleistet. - Innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung des Neubaus sind die dafür vorgesehenen Flächen mit standortgerechten Pflanzen in Abstimmung mit dem Forstamt Schwabach aufzuforsten.

Zur Aufforstung bereit gestellte Flächen:

Eigentümer	Fl. Nr.	Größe	Art der Aufforstung	Hinweis
Georg Schwarz, Abenberg	630 Gmkg Dürrenmungenau	0,70 ha	Mischwald mit min. 30 % Laubgehölzen	vgl. Aufforstungs- bescheid 12.07.99
Michael Reithelshöfer	696 Gmkg Walpersdorf	0,25 ha	Entwicklung eines waldrandartigen, standortgerechten Gehölzbestand durch Sukzession	

07.) GRÜNORDNUNG

Durch grünordnerische Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb der Eingriffsfläche ausgeglichen werden.

Reduzierung der Versiegelung:

1.800 m²

Um die Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren sind für Stellplätze und Fahrbahnen durchlässige bzw. teildurchlässige Oberflächenbeläge (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Dränpflaster) festgesetzt. Nachdem es sich beim anstehenden Untergrund um sandiges, gut sickerfähiges Material handelt, ist eine wirksame Reduzierung des Oberflächenabflusses möglich.

Pflanzung von Baumreihen entlang der Straße (Pflanzgebot A):

24 Stück

Durch die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (ein-zweireihig) im Norden und Südwesten des Grundstückes erfolgt eine optische Einbindung des Grundstückes. Nachdem die Traufhöhe der geplanten Gebäude auf max. 3,50 m festgesetzt ist, ist davon auszugehen, daß die gepflanzten Bäume in absehbarer Zeit das Gebäude überragen.

Bepflanzung der Parkplätze (Pflanzgebot B):

25 Stück

Zur Gliederung der Parkplätze und Fassaden wird die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung als Hochstämme festgesetzt.

Bepflanzung der privaten Grünflächen:200 m²

Zur Einbindung des Gebäudes werden zwischen Gebäude und Belagsflächen ca. 2.00 m breite Pflanzflächen festgesetzt, die zur Bepflanzung mit Bodendeckern, Kleinsträuchern und Kletterpflanzen vorgesehen sind

Pionierfluren auf Sandrohboden:2.500 m²

Die Entwicklung trockener Pionierfluren auf dem abgeschobenen sandigen Boden zwischen den Baumstandorten schafft wichtige Ersatzlebensräume für die Arten der Sandmagerrasen und dient in Verbindung mit den im Süden angrenzenden Sandabbauf Flächen als Trittstein für Trockenlebensräume. Die Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestandes durch Anflug ist gewünscht und soll außerhalb der Sichtdreiecke gefördert werden.

Tabellarische Übersicht Bestand / Maßnahmen:

Bestand			Planung		
Nutzung	m ²	%	m ²	%	Differenz
Wald	10.740,00	100 %	-	-	-10.740,00
Gebäude	-	-	3.375,00	31,42 %	+31,42
Verkehrsflächen	-	-	2.865,00	26,67 %	+26,67
Stellplätze, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfugen	-	-	1.800,00	16,76 %	+16,76
Grünflächen intensiv	-	-	200,00	1,87 %	+1,87
Grünflächen extensiv, Entwicklung trockener Ruderalflur mit standortgerechten Gehölzen	-	-	2.500,00	23,28 %	+23,28
Gesamt:	10.740,00	100 %	10.740,00	100 %	

08.) ENTWURF

8.1) Gelände

Der Geländeverlauf des Plangebietes entwickelt sich entlang der Berliner Strasse (352,80 – 354,08 NN), der Bundesstrasse St 2409 (354,36 – 355,97 NN) und des angrenzenden Gewerbegebiet Schwabach (352,80 – 355,81 NN) annähernd auf gleicher Höhe.

Geländemodellierungen fallen deshalb nur in geringem Umfang an.

8.2) Verkehrserschliessung

Die Hauptverkehrserschliessung erfolgt im Südosten über die schon bestehende Zufahrt der Bauschuttdeponie. Strassenbauliche Massnahmen fallen hier nicht an.

Zusätzlich ist eine Ausfahrt für Rechtsabbieger in der nordwestlichen Grundstücksecke des Baugebietes vorgesehen um eine Erleichterung des Lieferverkehrs und eine Entzerrung der Verkehrslage innerhalb der Parkplatzanlage zu erreichen.

Der Stellplatznachweis für den Gewerbebetrieb erfolgt auf dem Grundstück.

Zur optischen Trennung der Flächen und zur besseren Orientierung wird entlang der Staatsstraße eine Baumreihe mit Hochstämmen gepflanzt.

8.3) Städtebauliche Anordnung

Die auf der Fl.Nr. 696 geplanten Gebäude im Kreuzungsbereich zwischen Bundesstraße und Berliner Straße grenzen unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen im Norden an. Durch die Anordnung der Gebäude und Stellflächen und die Ausrichtung parallel zur Bundesstraße fügt sich das Planungsgebiet gut ein. Gleichzeitig wird mit der Maßnahme unter Berücksichtigung des trennenden Grünstreifens entlang der Bundesstraße eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten Rednitzhembach und Schwabach geschaffen.

8.4) Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekom an das örtliche Versorgungsnetz sind gegeben.

09.) ZUSAMMENFASSUNG

Nach Abwägung aller Möglichkeiten, den Bedarf an neuen Gewerbeflächen oder Erweiterungsflächen im bestehenden Gewerbegebiet zu decken, hat sich die Gemeinde Rednitzhembach entschlossen, die erforderlichen Flächen durch Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebietes zu erlangen.

Auf diese Weise bleibt das Gewerbe weiterhin an einem Ort konzentriert und die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden.

10.) AUFSTELLUNGSVERMERK

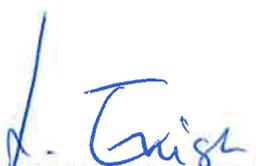
Architekturbüro Thomas Wenzel

Georgensgmünd, den 31.07.2000


.....
Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den 31.07.2000


.....
L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den 08.10.2001


.....
1. Bürgermeister J. Spahl

geändert: 11.01.2001