Stadt Hilpoltstein

4. Änderung Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 13 Gewerbegebiet "An der Autobahn"

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Stand 17.09.2025

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches 3
2 Inhalt der Änderung 4
3 Ergänzungen zum Umweltbericht 7
4 Zusammenfassung 9
5 Aufstellungsvermerk 9

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsabsicht

Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde am 12.10.2000 als Satzung beschlossen. Seitdem kam es zu drei Änderungsverfahren, welche die Anpassung von Immissionswerten, flexibleren Nutzungen der Grundstückserschließung, Anpassungen aufgrund konkreter Firmenniederlassungen sowie Änderungen der Grundstückszuschnitte beinhalteten.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 371 und 371/6 der Gemarkung Jahrsdorf befindet sich der Hauptsitz der Firma ENERPIPE GmbH. Diese beabsichtigt, aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Firma, den derzeitigen Gebäudebestand um eine Bürofläche und zwei weitere Hallen zu erweitern. Um diese Baumaßnahme zu verwirklichen, benötigt der Eigentümer vom nördlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen eine 3,45 Meter breite und 169,5 m langeTeilfläche.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dies ist möglich, da durch die erforderlichen Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie die Voraussetzungen unter § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Da die Änderung zu einer Reduktion öffentlicher Grünflächen führt, wird der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 33. FNP-Änderung angepasst, die sich derzeit im Verfahren befindet.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Gewerbegebiet befindet sich an der Autobahnanschlussstelle Nr. 56 an der Bundesautobahn 9. Die Änderung betrifft einen 16.248 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes mit den Flur-Nrn. 371, 371/6, 371/8 und 371/3 (Tfl.), Gemarkung Jahrsdorf, der sich im Bereich der Erschließungsstraßen "An der Autobahn N" und "An der Autobahn M" befindet.

Abb. 1 Lageplan

Abb. 2 Planblatt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 (rote Markierung=Lage 4. Änderung)

2 Inhalt der Änderung

Die geplante Errichtung eines Bürogebäudes und zwei weiterer Hallen erfolgt innerhalb der bisherigen Baugrenze. Für die Errichtung einer Außentreppe und eines Vordaches wird auf etwa 14,30 m Länge die Baugrenze um bis zu 3,20 m nach außen versetzt.

Trafogebäude, Batteriespeicher und Stromverteilergebäude müssen nördlich der Gebäude platziert werden. In diesem Bereich werden daher Flächen für Versorgungsanlagen "Elektrizität" festgesetzt.

Im Norden wird ein 3,45 m breiter Streifen, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Dieser Streifen wird zwar – bis auf den Abschnitt mit den oben genannten Versorgungseinrichtungen – weiterhin als Grünfläche genutzt, jedoch nun als private Grünfläche der Firma ENERPIPE. Dementsprechend kommt es zu einem Verlust von 585 m² öffentlicher Grünfläche.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche weist dann eine Breite von 11,45 m auf, was weiterhin eine vollständige Funktionserfüllung ermöglicht. Die dort festgesetzten Bäume sowie die Entwässerungsmulde sind von der Änderung nicht berührt und können erhalten werden.

Die Anpassung der Flurstückszuschnitte bzw. der Grundstückserwerb ist bereits erfolgt.

Abb. 1 Blick von Osten Richtung Grünstreifen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind eine max. Traufhöhe von 9,0 m und eine max. Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. Da bei den gewerblichen Gebäuden eine Unterscheidung in Trauf- und Firsthöhe häufig nicht zutreffend ist, wird mit der 4. Änderung eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese wird als Dachoberkante an der höchsten Stelle eines Gebäudes definiert und beinhaltet somit auch jegliche Dachaufbauten und Attiken.

Die max. Gebäudehöhe wird mit 13,20 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, festgesetzt und entspricht damit dem im Änderungsbereich bereits bestehenden höchsten Gebäudeteil. Die geplanten zusätzlichen Gebäude werden insgesamt etwas niedriger errichtet (vgl. Abbildungen unten).

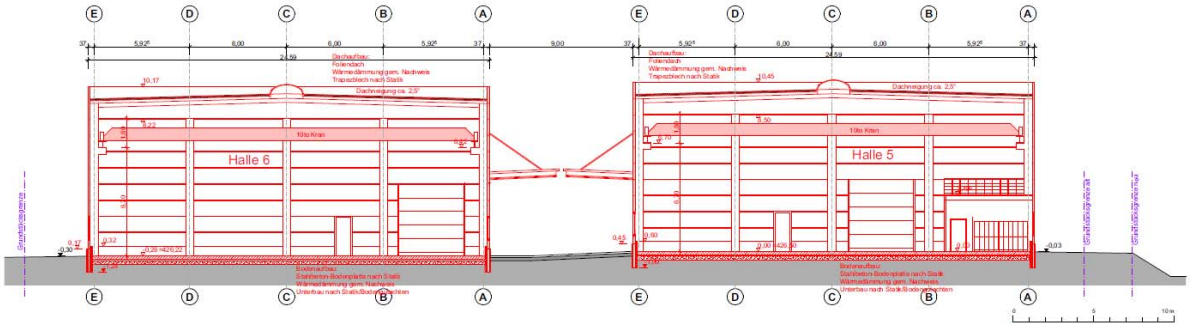

Abb. 2 Schnitt Hallen (Eingabeplanung Gewerbe Plan GmbH, Stand 15.05.2025)

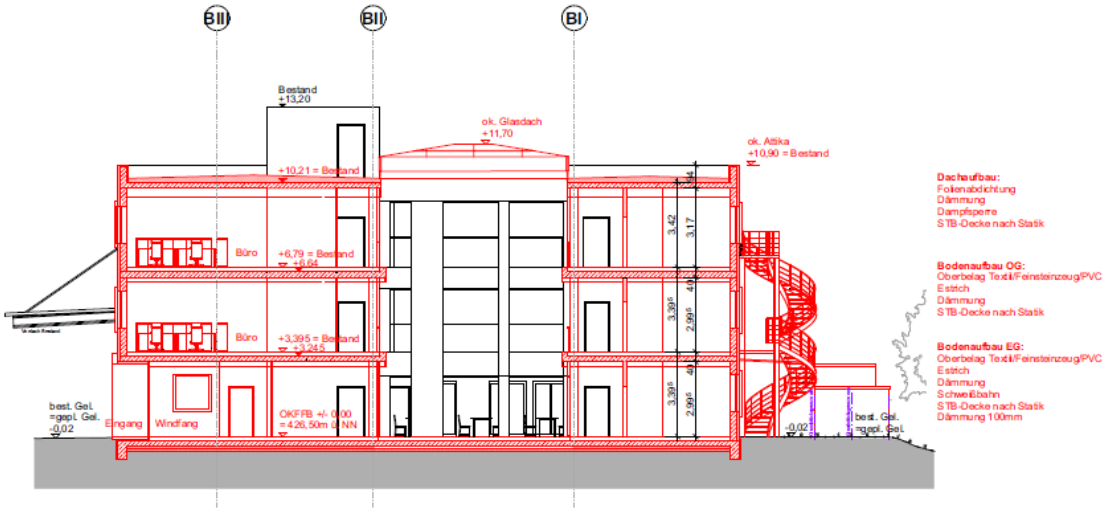

Abb. 3 Schnitt Büro – Neuplanung in rot, Bestand in schwarz
(Eingabeplanung Gewerbe Plan GmbH, Stand 15.05.2025)

Die Firma ENERPIPE GmbH beabsichtigt die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben auch auf Flur-Nr. 674/3, Gemarkung Sindersdorf, also auf dem östlich liegenden Grundstück hinter der Straße "An der Autobahn M" nachzuweisen. Um dies zu ermöglichen wird die Satzung entsprechend angepasst sowie eine Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Planblatt verzeichnet. Die Lage der Zufahrt wurde so gewählt, dass der Baumbestand auf der Grünfläche Fl.Nr. 371/3, Gemarkung Jahrsdorf, erhalten werden kann. Durch die Errichtung einer bis zu 5,5 m breiten Zufahrt kommt es zu einem Verlust öffentlicher Grünflächen in Höhe von rund 84,0 m². Dieser Verlust muss gem. Satzung Punkt 5.8, Stand 2. Änderung, in gleicher Größe und Wertigkeit wie die entfallende Grünfläche auf dem entsprechenden Grundstück, hier Flur-Nr. 674/3, Gemarkung Sindersdorf, nachgewiesen werden.

Für die Berechnung der GRZ wird unter Punkt 2.1 der Satzung eine Ergänzung vorgenommen, die vorsieht, dass eine Überschreitung der GRZ in Ausnahmefällen auf nahegelegenen Grundstücken kompensiert werden darf. Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf dem Baugrundstück mit den Fl-Nrn. 371 und 371/6 mit 0,83 leicht überschritten. Diese Überschreitung kann dann auf dem ebenfalls von der ENERPIPE GmbH genutzten Grundstück mit der Flur-Nr. 674/3 kompensiert werden. Hierzu ist nach Berechnung der Architekten ein zusätzlicher Grünflächennachweis von 451,72 m² erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen wie z.B. zur Art der baulichen Nutzung, Ver- und Entsorgung und Abstandsflächen bleiben unverändert.

3 Ergänzungen zum Umweltbericht

Im Rahmen der 3. Änderung wurde ein kurzer Umweltbericht erstellt, der den Bestand 2015 nach einer Geländebegehung der Gewerbegebietsflächen beschreibt. Auf die Beschreibung der Schutzgüter durch die H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG – JBG wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit der 4. Änderungen sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten:

1) <u>Verkleinerung einer öffentlichen Grünfläche um 585 m²</u>

Durch die Flächen für Versorgungseinrichtungen entstehen zusätzlich versiegelte Flächen auf max. 115 m², die zuvor als Grünstreifen ausgewiesen waren. Die restlichen 470 m² werden für den privaten Grünflächennachweis der Firma ENERPIPE herangezogen und somit als Gras-/Krautsaum erhalten.

Zur Kompensation des Verlustes an öffentlicher Grünfläche wird auf eine externe Ausgleichsfläche mit der Flur-Nr. 123/1, Gemarkung Pierheim, zurückgegriffen. Hier wird seit 2013 eine Teilfläche der ehemaligen Kläranlage Pierheim durch Ansaat, Beweidung und Pflanzung zweier Apfelbäume aufgewertet. Die Fläche stellte sich im Juni 2025 als Extensivwiese u.a. mit Glatthafer (Arrhenaterum elatius), Kriechendem Fingerkraut (Potentilla reptans), Wiesenfuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), Gundermann (Glechoma hederacea), Blaugrüne Binse (Juncus inflexus), Wiesenschwingel (Festuca pratensis) und Gänsefingerkraut (Potentilla anserina) dar.

Eine Fläche von 2.200 m² ist bereits der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zugeordnet. 1.580 m² stehen noch zur Verfügung. Die fehlenden 585 m² Grünfläche werden im Verhältnis 1:1 auf der Ausgleichsfläche nachgewiesen. Die stadteigene Fläche ist entsprechend im ÖFK zu melden.

Abb. 4 Lage der Ersatzfläche

Abb. 5 beweidete Ersatzfläche im Juni 2025

2) Anpassung der Gebäudehöhe

Mit der auf 13,20 m festgesetzten Gebäudehöhe überschreitet die Festsetzung nicht die vorher maximal zulässige Firsthöhe. Die vorher zulässige max. Traufhöhe wird um 4,20 m überschritten. In Hinblick auf die Lage der Gewerbegebietsfläche an der Autobahn und abseits von jeglichen sensiblen Bereichen wie Landschaftsschutzgebieten, Wohnbauflächen etc. wird die vorzunehmende Erhöhung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung haben. Die deutlich höher errichteten Gebäude der Keller & Kalmbach GmbH im Südosten der Gewerbefläche, welche gemäß Bebauungsplan eine Wandhöhe von 45 m aufweisen dürfen, überragen ohnehin sämtliche anderen Gebäude im Gewerbepark.

Im Bereich des Bürogebäudes ist durch die Gebäudehöhe die Unterbringung von drei Stockwerken möglich. Die Änderung der Gebäudehöhe dient somit dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

3) Grünflächenersatz auf Flur-Nr. 674/3, Gemarkung Sindersdorf

Der Grünflächenersatz für die im Osten ergänzte Zufahrt in Höhe von ca. 84 m² (Flächengröße nach tatsächlicher Bauausführung) muss durch die Firma ENERPIPE GmbH auf der Flur-Nr. 674/3, Gemarkung Sindersdorf, nachgewiesen werden.

Das gleiche gilt für den zusätzlichen Grünflächennachweis durch die Kompensation der GRZ auf der Flur-Nr. 674/3 in Höhe von 451,72 m². Somit kommt es zu keinem Verlust von Grünfläche und damit zu keinen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter sind mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht verbunden.

4 Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "An der Autobahn" wird der auf den Fl.Nrn. 371 und 371/6 der Gemarkung Jahrsdorf ansässigen Firma ENERPIPE GmbH die Errichtung weiterer Hallen und Bürogebäude ermöglicht. Die Neubauten werden vollständig innerhalb der bereits als Gewerbefläche festgesetzten Bereiche errichtet. Einzig allein die gesondert stehenden Versorgungseinrichtungen für Elektrizität sollen in einem zuvor als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich erfolgen. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die damit einhergehenden Anpassungen vorgenommen. Ebenfalls wird die maximal zulässige Gebäudehöhe neu festgesetzt sowie ergänzende Festsetzungen zum Stellplatznachweis und der Berechnung der GRZ vorgenommen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht gegeben bzw. können durch Festlegung einer Ausgleichsfläche vollständig kompensiert werden.

5 Aufstellungsvermerk

Roth, den …….. .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Stadt Hilpoltstein

Hilpoltstein, den ....

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

geändert: .....