



Bebauungsplan Nr. 44 „Feuerwehrstützpunkt Münchberg“

Begründung
i.d.F. vom 05.11.2018



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.2	Topographie / Nutzung	4
3.3	Bodenverhältnisse.....	4
3.3.1	Baugrund	4
3.3.2	Altlasten	4
3.3.3	Grund- und Schichtenwasser	4
4	Bodenordnende Maßnahmen	4
5	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Mass der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	5
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung	5
6	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	6
6.1	Bauweise	6
7	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
7.1	Dachgestaltung	6
7.2	Fassaden und Materialien	6
8	Erschliessung.....	7
8.1	Verkehrerschliessung	7
8.2	Ver- und Entsorgung	7
8.2.1	Wasser- und Energieversorgung	7
8.2.2	Abwasserbeseitigung	7
8.2.3	Abfallbeseitigung	7
8.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	8
9	Grünordnung	8
10	Artenschutzmaßnahmen	8
11	Immissionsschutz.....	8
12	Denkmalschutz.....	9
13	Flächenbilanz	10



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Der Feuerwehrstützpunkt Münchberg sowie die Atemschutzstrecke und Atemschutzwerkstatt des Landkreises Hof befinden sich derzeit in verschiedenen Altgebäuden im Bereich des Bauhofes der Stadt Münchberg.

Die bestehenden Räumlichkeiten, insbesondere die Fahrzeughalle mit den Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge, sowie die Umkleide und Mannschaftsräume, entsprechend nicht mehr den geltenden DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften.

Aus diesem Grund hat die Stadt Münchberg beschlossen, an einem geeigneten Standort einen Neubau des Feuerwehrstützpunktes zu errichten. Zu diesem Zweck hat die Stadt Münchberg bereits das Grundstück der ehemaligen Fa. Stölzel an der Pulschnitz erworben. Da diese Flächen für die Anforderungen an einen zeitgemäßen Feuerwehrstützpunkt nicht ausreichen, sollen die südlich angrenzenden Grundstücke an der Stammbacher Straße mit einbezogen werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau geschaffen werden.

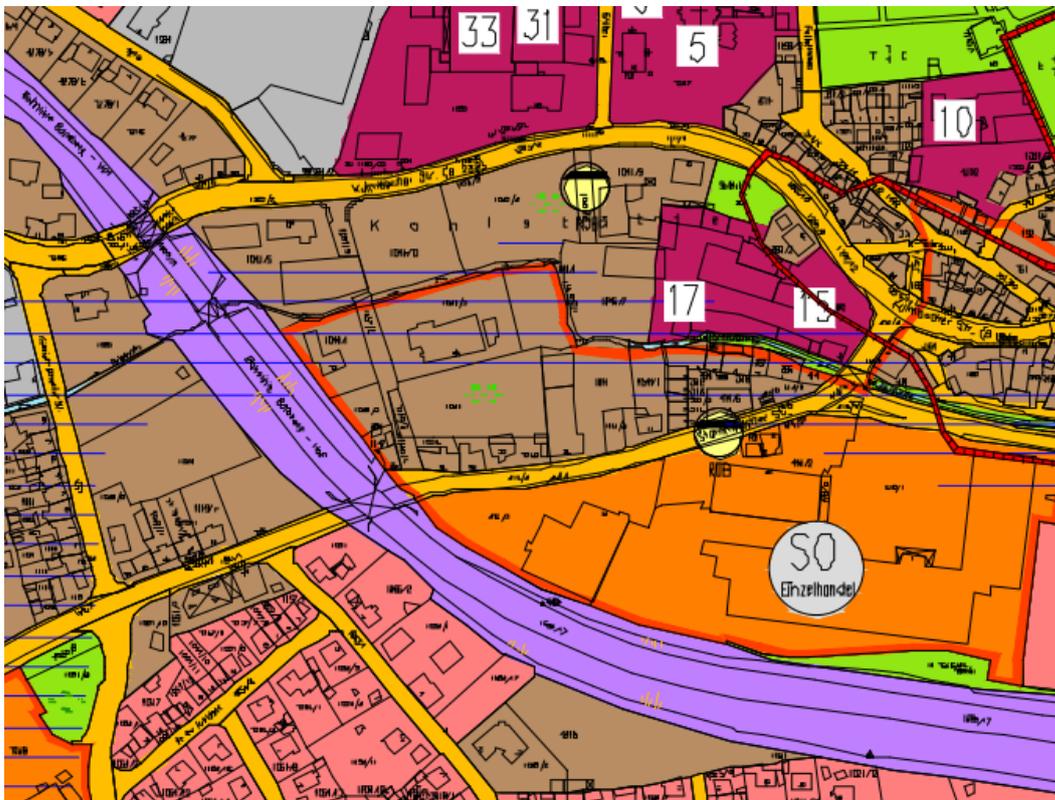
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da die festzusetzende Grundfläche des Vorhabens weniger als 20.000 m² beträgt, erfüllt das Vorhaben die Kriterien des § 13a BauGB Abs. 1 Nr.1. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung. Das Areal grenzt, an die umgebende Bebauung an und lag bisher teilweise brach.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Prüfung der in Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Münchberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Zentrum Münchbergs zwischen der Stammbacher Straße und der Pulschnitz, östlich der Bahnlinie Bamberg-Hof. Südlich des Geltungsbereichs liegen Einzelhandelsbetriebe, westlich, entlang der Bahnlinie bestehen Wohnnutzungen. Die Flächen nördlich der Pulschnitz sind gewerblich genutzt. Östlich liegt der Bauhof der Stadt Münchberg bzw. weitere überwiegend gewerbliche Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke Fl.Nr. 1037/2, 1038, 1039, 1040, 1040/2, 1040/3 und 1046/3, Gemarkung Münchberg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.



3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist überwiegend eben und fällt zur Pulschnitz leicht ab. Auf dem Grundstück FINr. 1046/3 bestehen die Gebäude der ehemaligen Fa. Stölzel. Die südlich angrenzenden Flächen liegen brach. Entlang des Pulschnitzufers sowie im Bereich der brachliegenden Flächen hat sich in den letzten Jahren aus der Ruderalvegetation ein junger Bestand aus Sukzessionsgehölzen (Birke, Ahorn, Pappel etc.) entwickelt.

Im Zuge der Baulandfreimachung werden die Flächen beräumt und, soweit für die zukünftige Nutzung erforderlich, gerodet.

3.3 BODENVERHÄLTNISSE

3.3.1 Baugrund

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

3.3.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen oder-Verunreinigungen zu Tage treten, ist das Landratsamt Hof zu informieren.

3.3.3 Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage des Vorhabens an der Pulschnitz, ist das Auftreten sog. Schichtenwassers im Untergrund oder hoch anstehenden Grundwassers keinesfalls auszuschließen. Bei Bau von Kellergeschoßen sind daher geeignete Maßnahmen (z.B. Weiße Wanne) vorzusehen.

4 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.



5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

- „Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr“:
- Im Plangebiet ausschließlich zulässig sind Gebäude und Anlagen, die der feuerwehrtechnischen Nutzung und Ausbildung dienen, sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Lagerflächen und Stellplätze.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GRZ), Geschossfläche (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie die max. Wandhöhe bestimmt.

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich die GRZ an den Werten eines Mischgebietes. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht eine intensive Nutzung des Areals, verhindert jedoch eine unangemessene Verdichtung.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Auf 10 % der überbaubaren Fläche darf die maximale Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. Hierzu zählen insbesondere Schlauchtürme, Anlagen zur Ausbildung der Feuerwehrkräfte, Fahrstuhlschächte etc.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll sichergestellt werden, dass sich der Baukörper in die benachbarte Bebauung einfügt.



6 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 BAUWEISE

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es sind nur Gebäude bis zu einer Länge von 65,00 m zulässig. Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt $1/4 H$ mindestens jedoch 3 m. Nebenanlagen und Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Bauweise wurde gewählt um das Gelände flexibel nutzen zu können und ggf. erforderliche Erweiterungsbauten an das Hauptgebäude anfügen zu können.

7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

7.1 DACHGESTALTUNG

Konkrete Planungen für die Gebäude bestehen noch nicht. Um eine ausreichende Flexibilität bei der Realisierung zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung großzügig gefasst.

Die Dächer sind als geneigte Dächer oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

7.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Leuchtende Farben sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmen gelten für Tore, Türen sowie die erforderlichen sicherheitstechnischen Kennzeichnungen.



8 ERSCHLIESSUNG

8.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Um zu gewährleisten, dass sich die zufließenden und abfließenden Verkehre im Alarmfall möglichst nicht überschneiden, ist vorgesehen, dass die anrückenden Kräfte mit dem PKW von Osten über den Bauhof zufahren. Die ausrückenden Fahrzeuge fahren dann nach Süden über die Stammbacher Straße ab.

Mittelfristig ist beabsichtigt, auch nach Norden eine Ausfahrt in die Kulmbacher Straße zu ermöglichen, sobald sich die Nutzung auf der FINr. 1045/5 ändert.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

8.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Das Vorhaben kann aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Stadt Münchberg druck- und mengenmäßig ausreichend versorgt werden.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls möglich.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Unbelastete Oberflächenwasser sind in geeigneter Weise der Pulschnitz zuzuführen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof abzustimmen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Pufferung der Oberflächenwasser vorzusehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Stammbacher Straße.

8.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.



8.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

9 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll in erster Linie der Ufersaum der Pulschnitz erhalten und entwickelt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen und Vorrichtungen zur Wasserentnahme für die Feuerwehr zulässig. Hier soll die Wasserentnahme aus einem offenen Gewässer geprobt werden können.

Die Grünstrukturen entlang der Pulschnitz sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gemäß Pflanzliste A (siehe Planblatt) zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Im Bereich der Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B (siehe Planblatt) zu begrünen.

Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2,0 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.

Die Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

10 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN

Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch den Betrieb der Feuerwache ist damit zu rechnen, dass es auch in den Nachtzeiten (22:00 bis 6:00 Uhr) teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen durch ausrückende Fahrzeuge kommen wird. Angesichts des Nutzungszwecks ist dies jedoch nicht vermeidbar. Gemäß Ta-Lärm gilt:

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissi-



onsrichtwerte überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Da sich die bestehende Feuerwache jedoch nur wenige Meter weiter östlich befindet, ist das Areal bereits jetzt durch den Feuerwehrbetrieb vorgeprägt.

Es ist jedoch beabsichtigt, die Beeinträchtigungen durch organisatorische Maßnahmen zu minimieren. So kann der Übungsbetrieb zukünftig teilweise in den Hallen oder, außerhalb der Ruhezeiten und im rückwärtigen Bereich der Feuerwache durchgeführt werden.

Mit dem Bauantrag ist durch Gutachten von sachkundiger Stelle nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei ordnungsgemäßem, Betrieb der Feuerwache sowie dem Übungsbetrieb eingehalten werden.

12 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



13 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 9.200 m ²
- davon Gemeinbedarfsfläche	ca. 7.400 m ² entspricht ca. 80,4 %
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 935 m ² .. entspricht ca. 10,2%
- öffentliche Grün- und Wasserfläche	ca. 865 m ² .. entspricht ca. 9,4%

aufgestellt:
Nürnberg, den 05.11.2018

Gez. E. Bökenbrink
Dipl. Ing Stadtplaner ByAK / SRL