

MARKT WELLHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
„PHÖNIXGELÄNDE“**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „PHÖNIXGELÄNDE“

DES MARKTES WELLHEIM

Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister
Lohensteinstraße 22, 81241 München, T: 089-561602, F: 089-561658
mail@vonangerer.de

Grünordnung, Eingriffsregelung:
Max Bauer, Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt,
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123/2363, Fax 08123/4941
max-bauer@t-online.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Konstein nördlich der Staatsstraße 2047. Konstein ist ca. 2 km vom Hauptort Wellheim entfernt.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Staatsstraße 2047, im Westen an eine Bebauung mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Im Norden und Osten geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet fällt von Süd nach Nord um ca. 5 m.

Der südliche Teil des Planungsgebietes ist derzeit mit Gewerbebauten der seit längerer Zeit stillgelegten Glashütte Phönix bebaut.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim im südlichen Teil als Gewerbegebiet und im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Süden direkt über die Staatsstraße 2047 (Glashüttenstraße).

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation, die Wasserversorgung über das gemeindeeigene Leitungsnetz des Marktes Wellheim.

Das Gebiet wird von der N-ERGIE AG, Nürnberg mit Strom versorgt. Falls neben der bereits vorhandenen Trafostation noch eine zusätzliche innerhalb des Baugebietes notwendig wird, sollte diese im baulichen Zusammenhang mit den Gewerbebauten oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung im Markt Wellheim erfolgt durch den Landkreis Eichstätt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das ehemalige Betriebsgelände der Firma Phönix ist durch Altlasten stark verunreinigt. Die Gebäude befinden sich in einem sehrschlechten Bauzustand.

Zur Lösung der Altlastenproblematik hat der Markt Wellheim 1999 / 2000 ein Gutachten durch die Arcadis, Trischler & Partner GmbH, München erstellen lassen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurden zwischenzeitlich die nicht mehr benötigten Gewerbebauten abgebrochen, der Boden großflächig mit einer Kunsstoffdichtungsbahn versiegelt und mit sauberem Material aufgefüllt. Auf dem aufgefüllten Bereich soll nun wieder ein neues Gewerbegebiet entstehen. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungskonzept

Nach Abbruch der Gewerbebauten mit Ausnahme der westlichsten früheren Lagerhalle, die sich in einem vergleichsweise guten Zustand befindet, ist das Gelände maximal bis auf das Niveau der im Süden liegenden Staatsstraße (Glashüttenstraße) aufgefüllt worden. Zum nicht aufgefüllten Bereich im Westen wurden Böschungen angelegt.

Auf dem aufgefüllten Bereich sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Erschließung dieser Gewerbegrundstücke erfolgt von der Staatsstraße 2047 aus, von der früher auch das Phönixgrundstück erschlossen wurde. Der nordwestliche nicht aufgefüllte Bereich wird über eine von der Staatsstraße aus nach Norden führende Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Im Anschluss an die Gewerbegrundstücke wurden großzügige Grünflächen und nördlich davon eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Von den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Geltungsbereiches soll eine neue Fuß- und Radwegverbindung durch das Planungsgebiet zur Staatsstraße geführt werden, über die auch der neu entstandene Friedhof im Südosten von Konstein angebunden werden soll.

Sowohl der nördliche als auch der östliche Ortsrand soll dicht eingegrünt werden, um einen behutsamen Übergang zwischen Bebauung und der freien Landschaft zu erreichen.

Im Bereich der Oberflächenabdichtung mit Kunststoffdichtungsbahn (KDB) dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Hier sind auch keine Eingriffe in den Untergrund zulässig, da ein Sicherheitsabstand zur KDB von mindestens einem Meter bestehen muss.

Die Planung entspricht der Forderung des Landesentwicklungsplans nach angemessener Nutzung leerstehender Bausubstanz und Stärkung der Innenentwicklung durch die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche. Auch der Zielsetzung des Regionalplanes nach einer guten Durchgrünung in den Ortsrandlagen kann durch die Festsetzungen zur Grünordnung nachgekommen werden.

Durch die starke Reduzierung der bisher gewerblich genutzten Flächen und die massiven Eingrünungsmaßnahmen werden Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert und der sensiblen Lage des Vorhabens im Wellheimer Trockental und in einem Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds, in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie in einem regionalen Grünzug Rechnung getragen werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes; Grundlagen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt der Markt Wellheim die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Konstein mit großzügigen Grünflächen sowie die Festsetzung eines Bereiches für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der als Ökokontofläche genutzt werden soll. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 3,60 ha. Davon sind ca. 1,37 ha für die Gewerbeflächen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die St 2047 (Glashüttenstraße).

Grund für die neue Ausweisung des Gewerbegebietes ist, dass das alte Betriebsgelände einer bis 1986 genutzten Glashütte stark durch Altlasten verunreinigt ist und weitere Kontaminationen verhindert werden sollten. Die Gebäude befinden sich in einem sehr maroden Zustand, d.h. sie stellen einen Schandfleck in der bemerkenswerten Landschaft dar. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Da die Ausweisung ein Gewerbegebiet einschließt, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Der Markt Wellheim besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 06.12.1993. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.01.2001 wurde das Betriebsgelände vom Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt, die Fl.Nr. 172 ist unverändert als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Somit wird für den vorliegenden Bebauungsplan keine Flächennutzungsplanänderung für erforderlich gehalten.

4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Untersuchung der Schutzgüter

4.2.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich vom Hauptort Wellheim am Ostrand von Konstein. Die südliche Grenze des Planungsgebietes wird durch die Staatstraße 2047 gebildet. Im Westen grenzt Bebauung an, im Norden verläuft die ehemalige Eisenbahnlinie, jetzt ein Radwanderweg. In östliche Richtung erfolgt mit Ackerflächen der Übergang in die freie Landschaft.

4.2.2 Naturraum, Relief, Boden

Das ehemalige Betriebsgelände der Glashütte liegt im durch die Urdonau geschaffenen „Wellheimer Trockental“ in der Naturräumlichen Untereinheit „Südliche Frankenalb“. Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt. Nördlich und südlich des Areals steigen steilere Hänge auf. An der Oberfläche streichen die Schichten des Weißen Juras aus, die durch teils lehmigen Hangschutt und Auenlehm überlagert sind. Laut Bohrungen befinden sich unter den Bodenauffüllungen Schluffe bzw. Tone. Ab 14,5 m unter GOK beginnen Flusskiese, die den Talsohleschottern der Urdonau zuzuordnen sind. Aufgrund der Nutzung als Glashütte ist die Fläche insbesondere mit Blei und Arsen aber auch mit Antimon und Fluorid belastet. Seit Ende Juni des

Jahres läuft die Sanierung des Grundstückes: die belasteten Gebäude werden zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Es wird eine Oberflächenabdichtung hergestellt und danach das Gelände bis auf das Niveau der südlich liegenden Staatsstraße aufgefüllt. Somit wird eine langfristige Sicherung des Grundstückes erreicht, wobei aufgrund der trotzdem noch vorhandenen Kontamination im Boden keine Nutzung als Wohn- oder Mischgebiet zulässig ist.

4.2.3 Klima / Luft

Für das Kleinklima des Standortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung, da bereits in großen Teilen Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden ist und besonders im nördlichen Teil des Umgriffes sowie östlich davon weitere offene, bewachsene Flächen liegen.

4.2.4 Wasser

Im nördlichen Teil des Geländes wurde bei Bohrungen oberflächennahes Grundwasser ca. 1,5 bis 3 m unter GOK angetroffen. Des Weiteren wurden wasserführende Schichten in Tiefen ab ca. 3,5 m unter GOK gefunden. Aufgrund der Versiegelung und der Geländeauffüllung kann man davon ausgehen, dass bei einer Neubebauung der Fläche keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Mittelgraben, der allerdings nur temporär wasserführend ist. Er durchläuft das Planungsareal in West-Ost-Richtung, liegt jedoch außerhalb der geplanten Gewerbeflächen. Am Graben sind keine Ufergehölze vorhanden, an den Rändern besteht lediglich ein Aufwuchs aus Brennesseln und Mädesüß (Nährstoffzeiger). Er ist nicht in der Biotop- oder Artenschutzkartierung erfasst.

4.2.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Bebauungsplanumgriffes als auch in der Umgebung nur Flächen mit eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt: der südliche Planungsteil (Fl.Nrn. 170/3 und 170/16) ist war bis zum Abbruch der hier stehenden Hallen zu ca. 70 % bebaut bzw. versiegelt. Die verbleibenden 30 % waren Rohbodenfläche; Gehölze sind bis auf einzelne Sträucher (Liguster, Weiden, Eschen) nicht vorhanden. Zwei strukturierende Weiden-Birken-Reihen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Der nördliche, ca. 1,23 ha umfassende Teil (Fl.Nr. 172) ist südlich des Mittelgrabens Abbruch- bzw. Betonfläche. Nördlich des Grabens wird das Gelände als Grünland genutzt. Gehölzbestand in Form einer ausgewachsenen Pappelreihe sowie Sträucherunterwuchs befindet sich lediglich an der Ostgrenze dieses nördlichen Planungsteiles. Quer durch das Gelände führen die Reste einer Bahntrasse. Demzufolge sind im Umgriff keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Neutralisation wurde das Vorkommen eines Bibers nachgewiesen, der jedoch bei Baubeginn nicht mehr vorgefunden wurde.

4.2.6 Landschaftsbild und Mensch

Die umgebende Landschaft ist äußerst reizvoll – sie wird durch die Tallage, in der sich Siedlungsbereiche mit Agrarflächen abwechseln und die im Norden und Süden aufragenden, mit Laub-Nadel-Mischwald bewachsenen Hügelketten charakterisiert. In einigen Teilen wird der nackte Jura-Fels mit vorgelagerten Wacholderheiden sichtbar. Landschaftsbildprägend und aus diesem Grund erhaltenswert ist auch die Pappelreihe innerhalb des Planungsareals. Die maroden Betriebsgebäude stellen einen Schandfleck in der Landschaft dar – die Sanierung des Geländes ist daher nur zu begrüßen. Laut Regionalplan Ingolstadt liegt Konstein in einem Schwerpunktgebiet des Biotopverbundes. Nördlich und südlich grenzen landschaftliche Vorbehaltsgebiete mit entsprechender Bedeutung für Erholung an.

4.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes und Verbesserungsmaßnahmen

Mit der Realisierung der Gewerbeflächen wird die Geländeoberfläche durch Aufschüttung und Anböschung verändert. Das ist jedoch positiv zu bewerten, da diese im Zusammenhang mit der Versiegelung der Altlastenflächen einhergehen, wodurch eine Verbreitung der Schwermetalle im Boden verhindert wird. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad beträgt mit der neuen Planung nur noch ca. 70 % des alten Betriebsgeländes, d.h. es ist eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand abzusehen. Des Weiteren werden durch die Überplanung eines bereits kontaminierten und versiegelten Bereiches keine neuen Flächen verbraucht.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind ebenfalls Verbesserungen, da Schadstoffe wie Asbestfasern und Stäube verschwinden. Einflüsse auf das Grundwasser sind, auch durch die Auffüllung, nicht zu erwarten. Der Mittelgraben liegt innerhalb der Grünflächen, d.h. hier erfolgt ebenfalls keine Beeinträchtigung, sondern eine Aufwertung durch verschiedene Maßnahmen. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Gräben abgeleitet, da die Kunststoffdichtungsbahn kein tieferes Eindringen in den Boden erlaubt. Schmutzwasser wird fachgerecht über entsprechende Leitungssysteme entsorgt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt sind nicht zu verzeichnen, da das Areal vorher schon bebaut bzw. versiegelt und damit hinsichtlich Arten und Lebensräumen bedeutungslos war. Aufgrund der Rücknahme von ca. 30 % der ursprünglichen Gewerbefläche zugunsten von Grün ist eher eine Verbesserung zu verzeichnen. Selbst das Orts- und Landschaftsbild erfährt – verglichen mit dem bisherigen Zustand des Areals – eine entscheidende Verbesserung. Es werden nicht nur neue Gebäude errichtet, sondern auch eine massive Eingrünung im Osten hergestellt, die die Einsehbarkeit des Geländes mindert und zur Strukturierung der Landschaft beiträgt.

Das Schutzgut Mensch wird ebenfalls keiner neuen Belastung ausgesetzt: durch Nutzungsbeschränkungen (keine Speditionsbetriebe) und die Festsetzung reduzierter maximaler Schalleistungspegel wird sowohl den nahen Wohngebäuden als auch dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen.

Zur Verbesserung der Situation für die Schutzgüter sind weitere Maßnahmen eingeplant:

- Umwandlung der nicht für Gewerbe genutzten Bereiche des ehemaligen Betriebsgeländes in eine Grünfläche, die durch parkartige Gestaltung mit standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft darstellt und Lebensraum, evtl. auch für den ansässigen Biber, schafft
- Bepflanzung der Böschung an der Grenze zwischen GE und Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Durchgrünung der Stellflächen mit Baumpflanzungen
- durch Verbot von Zaunsockeln werden tiergruppenschädigende Trennwirkungen vermieden
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze
- Anlage einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegverbindung durch das Planungsgebiet, über welche die Anbindung an den neuen Friedhof bzw. den neuen Radwanderweg erfolgt.

4.4 Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Rücknahme der gewerblich genutzten Flächen von ca. 1,8 ha auf ca. 1,37 ha sowie durch die Herstellung großzügiger Grünflächen stellt die Planung eine starke Verbesserung des derzeitigen Zustandes dar. Es handelt sich bei den neuen Gewerbebauten lediglich um den Ersatz vorhandener Bausubstanz, d.h. sie unterliegen quasi dem Bestandsschutz. Aus diesem Grund sind keine über die Eingrünung hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft – Ökokontofläche

Der Großteil der Fl.Nr. 172 mit 0,96 ha wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Grund dafür ist die Sicherung dieses Grundstückes als Grün- bzw. Ökokontofläche, die dann als Ausgleichsfläche für andere Bauvorhaben dienen kann. Das derzeit größtenteils als Grünland genutzte Areal (ausführliche Beschreibung unter 4.2.4 und 4.2.5) wird durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Da der Standort relativ feucht ist und ein temporär wasserführender Graben durch das Gebiet führt, erscheint als Ziel die Entwicklung einer Auenfläche sinnvoll. Der Graben wird mäandriert, an einigen Stellen aufgeweitet und die Ufer abgeflacht. Entlang des Grabens sowie im östlichen und südlichen Bereich sind einige größere Gehölzgruppen aus Arten der Hart- und Weichholzaue zu pflanzen. An der Nordgrenze ist wegbegleitend ein Gehölzriegel aus heimischen Sträuchern anzulegen. Bei den Pflanzungen ist zu beachten, dass im Sicherheitsbereich der Stromleitung keine Gehölze höher als 4,5 m wachsen dürfen. Die Pappeln an der Ostgrenze sind zunächst als landschaftsbildprägende Zäsur zu erhalten. Sobald jedoch Bruchgefahr besteht oder ein sonstiger Abgang zu verzeichnen ist, sind diese Bäume durch Erlen und Eschen zu ersetzen. Durch Oberbodenabtrag sind einige Mulden bis maximal 60 cm Tiefe anzulegen, die sich zu temporären Feuchtbiotopen entwickeln können. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland zu pflegen, d.h. Düngung oder die Verwendung von Pestiziden ist nicht mehr erlaubt. Das Areal ist zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen; dabei sind jeweils 20 % der Fläche als alternierende Altgrasstreifen stehen zu lassen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

4.6 Zusammenfassung Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Herstellung von Eingrünung und die weiteren Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch ausgewogenes Konzept für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen. Aufgrund der Rücknahme von Versiegelung gegenüber dem alten Bestand sowie wegen der weit überdurchschnittlichen Eingrünung sind keine gesonderten Ausgleichsflächen erforderlich. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ökologisch aufgewertet und in das Ökokonto des Markt Wellheim überführt. Somit ist diese Fläche als Grünfläche gesichert.

5. Art und Maß der Nutzung

Der südliche Teil des Planungsgebietes wurde als Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Wandhöhe von 8,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	3,59 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland (einschließlich 0,12 ha private Grünfläche):	1,47 ha	=	40,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,34 ha	=	9,5 %
Öffentliche Grünflächen:	0,80 ha	=	22,3 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:	0,96 ha	=	26,7 %
Sonstiges (Sichtdreieck außerhalb Planungsgebiet)	0,02 ha	=	0,6 %

7. Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im Planungsgebiet ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

7.2 Erschließungskosten

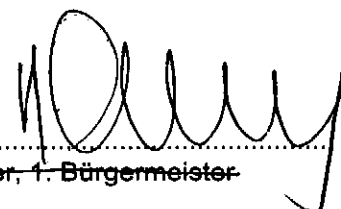
Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Veräußerung voll auf die Erwerber umgelegt werden, so dass keine Kosten für den Markt Wellheim anfallen.

München, 20. Dezember 2002
Geändert, 18. September 2003
Geändert, 19. Mai 2006
Geändert, 18. Juli 2006 (redaktionell)

Markt Wellheim, 20. Dezember 2002
Geändert, 18. September 2003
Geändert, 19. Mai 2006
Geändert, 18. Juli 2006 (redaktionell)



.....
E. v. Angerer

.....
Ferster, 1. Bürgermeister

Bauch, 2. Bürgermeister