

# BEGRÜNDUNG

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN H4 "DIENSTLEISTUNGSPARK HAAG"

*als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1*

### GEMEINDE KAMMERSTEIN



STAND 12.04.2023



#### LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13  
Tel. (0 91 71) 8 75 49 Fax (0 91 71) 8 75 60

www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de



## 1 ANLASS / PLANUNGSABSICHT

Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 13.07.2022 sind grün kursiv dargestellt. Stellungnahmen dürfen sich nur auf den Änderungsbereich und die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen.

Die Gemeinde Kammerstein beabsichtigt die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans H4 beschlossene Erweiterung des Bebauungsplans mit einem Sondergebiet Zweckbestimmung "Dienstleistungspark" umzusetzen. Hierfür wurde durch das Büro Wenzel Architekt + Beratender Ingenieur Part mbB ein Entwurf erstellt, welcher aus den Vorgaben des Bebauungsplans H4 "Dienstleistungspark Haag" entwickelt wurde.

Abweichend hiervon wird der westliche Gebäudeteil mit einer Geschossigkeit von 6 Vollgeschossen (vorher 3 Vollgeschosse) und einer maximalen Gebäudehöhe von 25,00 m (vorher 9,00 m) sowie der östliche Gebäudeteil mit weiterhin 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m (vorher 9,00 m) geplant, weshalb eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (hier Nachverdichtung) nach § 13 a BauGB.

Die vollständige Begründung zum Bebauungsplan H4 mit Stand vom 01.09.1999 sowie die Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung für die Erweiterung (3. Änderung) mit Stand vom 31.01.2006 haben weiterhin Bestand. Die vorliegende Begründung zur 4. Änderung beschränkt sich auf die Auswirkungen der 4. Änderung.

## 2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 650/5, 650/6 und 650/12 der Gemarkung Kammerstein (ehemals Gemarkung Haag) und damit rund 0,620 ha. Weitere Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der 4. Änderung nicht betroffen.



### 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Änderungsbereich folgende Nutzungen zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Gaststätten
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen / Betriebsinhaber / Betriebsleiter; diese sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Stellflächen sind nur zulässig, soweit sie einem Bauvorhaben auf dieser verbleibenden Restfläche dienen

Durch die 4. Änderung werden Ladengeschäfte / Einzelhandel ergänzt, da eine Ansiedlung eines Küchenstudios und eines Elektrofachbetriebes vorgesehen ist. Der Schwerpunkt der Nutzung wird im Bereich Büroräume und Gastronomie liegen. *Eine Ansiedlung von Einkaufszentren sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, wird daher explizit ausgeschlossen. Es wird angenommen, dass dies bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> der Fall ist (vgl. BVerwG).*

*Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb wird daher auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mehrere Einzelhandelsbetriebe mit gleichem oder sich ergänzendem Sortiment werden dabei summiert und dürfen zusammen nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.*

### 4 BAUHÖHE UND GESCHOSSIGKEIT

Die Erhöhung der Geschossigkeit und Bauhöhe erscheint am vorliegenden Standort sinnvoll und stellt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden dar. Durch die Einteilung in zwei Zonen konzentriert sich der 6-geschossige Bau auf den westlichen Abschnitt.



*Abbildung 2: Beispielhafte Darstellung der Bebauung  
(Quelle: Wenzel Architekt + Beratender Ingenieur Part bbB)*

Die Sondergebietsfläche auf den Flur-Nrn. 650/6 und 650/12, Gemarkung Kammerstein liegt zwischen der Bundesstraße B466 im Norden und der Autobahn A6 mit der Auffahrt 55 Schwabach-West im Süden an einem bestehenden Sondergebiet (Autohof). Nördlich der Bundesstraße schließt der Gewerbepark West an. Die nächsten Wohnbebauungen befinden sich Richtung Süden in Haag in ca. 640 m Entfernung, in Richtung Osten in ca. 760 m Entfernung und in Schwabach in ca. 780 m Entfernung. Direkte Blickbeziehungen zum Änderungsbereich sind aufgrund von Waldbeständen und der Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben.

Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung und ist durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Erhöhung des Gebäudes sind daher als gering einzustufen.

## **5 ABSTAND ZUM WALD**

*Der angrenzende Waldbestand im Südosten erreicht Baumhöhen von 25 bis knapp 30 Meter. Das Baufenster befindet sich somit noch im Baumfallbereich des angrenzenden Waldbestandes.*

*Für die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste oder biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner).*

*Bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, soll ein Sicherheitsabstand bezogen auf die Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes eingehalten werden.*

*Einzelne abgestorbene Bäume sollten vor Baubeginn dringend fachgerecht gefällt werden.*

*Für die betroffenen Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene intensive Nutzung Bewirtschaftungserschwernisse sowie eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko. Auf diese, sich durch die geplante Bebauung ergebenden, Erschwernisse und das erhöhte Haftungsrisiko sollten die angrenzenden Waldbesitzer durch die Kommune dringend hingewiesen werden*

*- Fragen der Haftung und des Mehraufwands für die Waldbesitzenden können Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Beteiligten sein.*

*- Die Gestaltung eines gestuften Waldrandes auf den o.g. Waldflächen kann zur Minimierung des Baumfallrisikos und einer ökologischen Aufwertung beitragen.*

## **6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Der Änderungsbereich wird über die Zufahrt des Autohofes von Westen über die Flur-Nr. 650/5 der Gemarkung Kammerstein erschlossen. Eine Zufahrt von Osten ist nicht möglich. Entlang der bereits bestehenden Straße auf der Flur-Nr. 650/5 werden gem. Planblatt Quer- und Längsparkplätze angeordnet. Eine Umfahrung des geplanten Gebäudes sowie weitere Parkplätze werden auf der Sondergebietsfläche entstehen.

Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind ebenfalls auf der Flur-Nr. 650/5 zu verlegen. Entsprechende Geh- und Fahrrechte für die Gemeinde Kammerstein und den Wasserverband sowie Grunddienstbarkeiten für Abwasser- und Wasserleitungen sind vorzusehen.

## **7 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

Durch die Anordnung des Gebäudes und der Mitnutzung der Flur-Nr. 650/12 entfällt das Erhaltungsgebot der schmalen ca. 56 m<sup>2</sup> großen Grünfläche im Westen. Ebenfalls entfällt die geplante ca. 204 m<sup>2</sup> große Eingrünung Richtung Osten (Pflanzgebot B).

Beides kann durch die neue private Grünfläche am nördlichen Geltungsbereich kompensiert werden. Auf der insgesamt 892 m<sup>2</sup> großen neuen Grünfläche ist die Pflanzung von 7 Hochstämmen vorgesehen. Auf einer Breite von rund 9,5 m ist eine autochthone Saatgutmischung (mind. 50 % Blumenanteil) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Die Baumpflanzungen entlang der festgesetzten Stellplätze werden über das neue Pflanzgebot D geregelt. Damit auch neu geschaffene Stellplätze auf der Sondergebietsfläche begrünt werden, bleibt das Pflanzgebot C, welches die Pflanzung von einem Hochstamm pro 10 Stellplätze vorsieht, bestehen.

*Für die Pflanzung sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der festgesetzten Arten zu verwenden.*

## 8 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den .....

.....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Gemeinde Kammerstein

Kammerstein, den.....

.....

1. Bürgermeister Herr Wolfram Göll