



B E G R Ü N D U N G **zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hörlbacher Weg“**

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlagen:

1. Genehmigungsrechtliche Einstufung des Vorhabens
2. Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.11.2023

Ergänzt: Pleinfeld, den 21.03.2024

Ergänzt: Pleinfeld, 17.07.2025



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Vom Stadtrat Ellingen wurde in der öffentlichen Sitzung vom 16.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hörlbacher Weg“ beschlossen.

Die Firma Kamm plant auf ihrem Betriebsareal Fl. Nr. 1060/14 Gem. Ellingen die Errichtung und den Betrieb eines automatisierten Werks zur Herstellung von Betonfertigteilen. Die Anlage wird entsprechend dem heutigen Stand der Technik geplant und ausgeführt. Für die Verdichtung wird auf Rütteln verzichtet, stattdessen kommt eine lärmarme Schütteltechnik zum Einsatz. Der Beton wird vom eigenen Mischwerk, dass sich auf demselben Grundstück befindet, geliefert. Das bestehende Betonmischwerk wird 2024 durch einen Neubau ersetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hörlbacher Weg“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen. Ellingen ist über drei Abfahrten an die westlich gelegene Umgehung der B 2/ B 13 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Stadtgebiet. Die Eisenbahntrasse Treuchtlingen - Nürnberg verläuft westlich der Ortslage.

Landes- und Regionalplanung

Ellingen ist im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken als zentraler Ort der Kategorie bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Ellingen soll als Kleinzentren zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität, die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs und die Versorgungszentralität sind möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich eines bestehenden gewerblich genutzten, stark versiegelten Betriebsgeländes entspricht den Zielsetzungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) genutzt und flächensparende Erschließungsformen angewendet werden sollen LEP 1.1.

Schutzgebiete

Das Stadtgebiet liegt am Nordrand des Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb. Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Da auf dem geplanten Areal schon seit langem ein bestehendes Bauunternehmen mit Betonmischanlage ansässig ist, sind Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az. 420-603/17-3/17 vom 19.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als gewerbliche Baufläche und zum Teil als Grünfläche (Sportanlage) ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ellingen

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.135 m² und umfasst das Flurstück Nr. 1060/14 Gemarkung Ellingen. Östlich des Areals fließt die Schwäbische Rezat. Im Norden liegt das Gelände der Kläranlage Ellingen. Im Süden schließt eine Sportanlage an. Westlich verläuft der Hörlbacher Weg mit anschließenden Häuserzeilen. Ebenfalls im Westen befindet sich das Baugebiet Rosenhof (als Mischgebiet ausgewiesen), das durch die Lage oberhalb eines Hanges vom geplanten Gewerbegebiet getrennt ist.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Betriebsgelände ist derzeit nahezu zu 100 % versiegelt. Dadurch bestehen besondere städtebauliche Gründe zur Erhaltung des bestehenden Betriebes. Damit das Betriebsgelände weiterhin genutzt werden kann, ist die Erhöhung des Richtwertes der Grundflächenzahl nach Bau NVO § 17 /1 von 0,8 auf 1,0 erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt wie bisher über den Hörlbacher Weg.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Ellingen. Die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz bestehen. Im Rahmen der Eingabeplanung ist der Objektbrandschutz nachzuweisen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Der Stadt Ellingen wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird noch in der bestehenden Kläranlage gereinigt. Die Planungen für den Neubau einer Kläranlage werden zur Zeit erstellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

6. Immissionen

Im geplanten Fertigteilwerk werden massive Wand- und Deckenelemente, Stützen, Träger, Treppen usw. in einer Betongüte C25/30 – C40/50 gefertigt. Der Beton kommt aus der eigenen Misanlage.

Die geplante Fertigteil-Anlage wird entsprechend dem heutigen Stand der Technik ausgeführt. Für die Verdichtung wird auf das Rütteln vollumfänglich verzichtet. Stattdessen kommt eine lärmarme Schütteltechnik zum Einsatz.

Eine schalltechnische Untersuchung der igi consult GmbH vom 25.07.2024 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als Anlage 2 bei.

7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege

Durch die geplante Bebauungsplanaufstellung erfolgt kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich bedingt, da die jetzige bestehende Betriebsfläche fast zu 100% aus befestigter Fläche besteht und der bisherige Eingriff zulässig war.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für versiegelungsarme Flächenbefestigungen aufgenommen.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanaufstellung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

8.2 Die Träger öffentlicher Belange werden zur Bebauungsplanaufstellung gehört.