

VORHABEN

6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße"
Gemarkung Haßfurt

VORHABENSTRÄGER

Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 15.02.2017

VORHABENSTRÄGER:

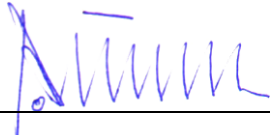
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
T +49 9521 688 0

Haßfurt, 15.02.2017

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2017



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Vorbemerkung und Ziel der Planung	3
1.2 6. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	4
2.1 Regionale und überregionale Planungen	4
2.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs innerhalb der Stadt Haßfurt	5
2.3 Topografie des Plangebietes	8
2.4 Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	8
2.5 Bodendenkmäler	8
2.6 Abfallrecht	8
2.7 Schadstoffgutachten (ehem. Gebäudebestand)	8
2.8 Geotechnischer Bericht.....	9
2.9 Grundwasser – Tiefgarage und Keller	10
3. Erschließung	10
3.1 Fließender Verkehr	10
3.2 Ruhender Verkehr.....	10
3.3 Ver- und Entsorgung.....	11
4. Flächenbilanz	14
5. Inhalt und Ziele der 6. Änderung	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3 Bauweise	18
5.4 Dachformen	19
5.5 Einfriedungen und Sichtschutzelemente (im Bereich A bis D)	20
6. Verfahrensvermerke	21

Anlage 1: Begründung zum Grünordnungsplan

Anlage 2: Prüfung der Umweltbelange

Anlage 3: Schadstoffgutachten vom 23.06.2015, erstellt durch das Chemische Labor Dr. Graser

Anlage 4: Geotechnischer Bericht vom 07.01.2016, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann

1. Planungsgrundlagen

1.1 Vorbemerkung und Ziel der Planung

Im Nordosten des Stadtgebietes von Haßfurt befindet sich die bereits seit einigen Jahren ungenutzte Brachfläche einer leerstehenden Schuhfabrik („Waldi-Areal“), die von der Stadt Haßfurt erworben wurde. Für die ehemaligen Produktionshallen ist keine adäquate gewerbliche Nachnutzung in einem durchwegs von Wohn- und Dienstleistung geprägten Wohngebiet absehbar. Eine Nachnutzung des Gebäudebestands zu Wohnzwecken stellt in einer Kreisstadt im ländlich geprägten Raum keine wirtschaftliche und vermarktbarere Perspektive dar. Die Stadt Haßfurt beabsichtigt, die Brachfläche im Wege der Bauleitplanung neu zu ordnen, die Bebauung jedoch dem privaten Wohnungsbaumarkt zu überlassen, das Grundstück also zu veräußern. In einem ersten Schritt legten mehrere private Investoren Neuordnungskonzepte für eine Bebauung des Areals vor.

Nach Vorlage dieser Bebauungsvorschläge wurde der Stadt Haßfurt in der Stadtplanungskonferenz „Weichenstellungen für Haßfurt 2030“ am 25.06.2015 empfohlen, dass Planungen privater Investoren die Grundzüge der voraussichtlichen Bebauungsplanungsziele der Stadt Haßfurt zugrunde liegen sollten. Entsprechend wurden Zielvorgaben für die künftige Bauleitplanung erstellt. Darin wurden auch die Ansätze aus den bisher vorgelegten Neuordnungskonzepten in angemessener Weise verarbeitet. Ergebnis war eine Aufgabenstellung, in der die Planungsziele und Vorgaben der Stadt Haßfurt für die nachfolgende Bauleitplanung deutlich wurden, sodass alle Bewerber ihre Vorschläge auf einer noch besseren gemeinsamen Basis erneuern bzw. erstellen konnten. In den Hinweistext sind auch Aussagen eingeflossen, die eine wirtschaftliche Kalkulierbarkeit erlauben, sodass es jedem Bewerber möglich sein konnte, der Stadt ein konkretes Kauf- und Bebauungsangebot zu unterbreiten.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 14.12.2015 entschieden, welcher Investor den Zuschlag erhält. Im Juli erfolgte die Zustimmung zum vorgelegten Bebauungskonzept.

Am 14.11.2016 hat der Stadtrat einer Beschlussvorlage der Stadtbauverwaltung und somit einen Antrag auf Abweichungen vom Städtebaulich-freiräumlichen Konzept einstimmig zugestimmt.

Dieses Konzept soll nun zur Grundlage der Realisierung in die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ übernommen werden. Dabei sollen neben dem Gelände der ehemaligen „Waldi-Schuhfabrik“, auch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Dies betrifft das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 1793/13 (Ehemalige Villa), das Bürogebäude der DW Verbundrohre GmbH, im vorliegenden Entwurf jeweils als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, sowie den Neubau des Wohnheimes der Lebenshilfe Haßberge e.V. (Fl.Nr. 1790/14), im vorliegenden Entwurf als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ ausgewiesen.

1.2 6. Änderung des Bebauungsplanes

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Östlich der Hofheimer Straße“, in Kraft getreten nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.11.1964. Der Geltungsbereich ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Weiterhin ist im nord-westlichen Bereich (Fl.Nr. 1790/14) eine Änderung des Bebauungsplanes vorhanden (5. Änderung), in Kraft getreten nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.01.1997.

Die aktuell vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ stellt die nunmehr 6. Änderung dar.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, was im Bereich der ehemaligen Schuhfabrik, des bestehenden Wohngebäudes Fl.Nr. 1793/13 und des Bürogebäudes der DW Verbundrohre GmbH dem Entwurf des Bebauungsplanes entspricht. Lediglich im Teilbereich Fl.Nr. 1790/14 (Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge e.V.) muss der Flächennutzungsplan in einem späteren Verfahren an die im Entwurf geänderte Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ angepasst werden.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Regionale und überregionale Planungen

Das Mittelzentrum Haßfurt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Haßfurt ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Neben dem Hauptort gehören neun weitere Dörfer und Weiler zur politischen Gemeinde. Dies sind: Augsfeld, Mariaburghausen, Oberhohenried, Prappach, Sailershausen, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried, Wülfingen.

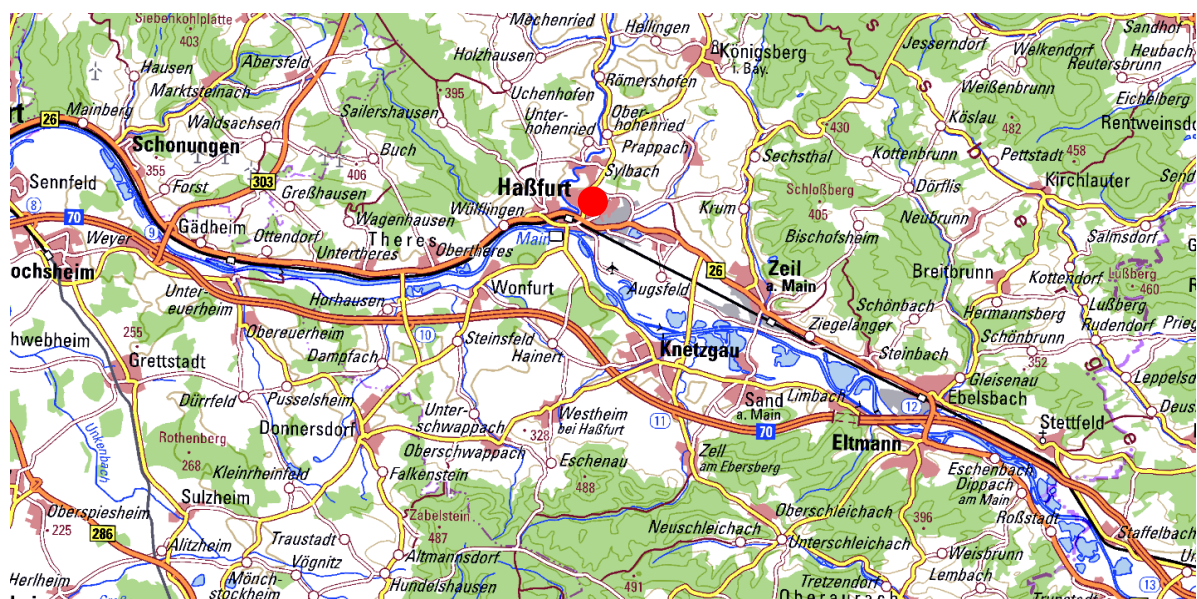


Abbildung 1: Regionale Einordnung, Plangebiet rot (Kartengrundlage – Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Gemäß der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2013, liegt die Stadt Haßfurt im ländlichen Raum mit besonderen Handlungsbedarf.

Weitergehend ist die Stadt im Regionalplan Main-Rhön als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maße gestärkt werden soll, gekennzeichnet. Darin besteht für Haßfurt als Mittelzentrum das generelle Ziel A III 3.1, dass die zentralen Orte in der Region Main-Rhön so zu entwickeln und zu sichern sind, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können.

2.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs innerhalb der Stadt Haßfurt

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ liegt im gleichnamigen Stadtgebiet, das seit den 1960er Jahren entstanden ist. In der näheren Umgebung in fußläufiger Entfernung des Neuordnungsgebietes befinden sich Bildungseinrichtungen aller Art (Kindertagesstätten, Grund-, Mittel- und Realschule sowie das Regiomontanus-Gymnasium, Berufsschule, Fachschulen), Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Spiel- und Sportflächen und auch das Haus Haßfurt der Haßberg-Kliniken ebenso die Inklusionseinrichtungen der Lebenshilfe Haßberge e.V. Die Altstadt von Haßfurt ist ebenfalls in relativ kurzer Entfernung in ca. 900 m zu erreichen.

Der Geltungsbereich umfasst 1,6 ha. Er ist im Süden durch die „Düsseldorfer Straße“ (Fl.Nr. 1796/11), im Osten durch den „Langen Rain“ (Fl.Nr. 2074/1), im Norden durch die Wohnbebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1793/12, 1793/14, 1803/3, 1803/4 sowie im Westen durch die Goethestraße und die Wohnbebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1791, 1793/10, 1815 begrenzt.



Abbildung 2: Lage im Ort, Geltungsbereich 6. Änderung rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 3: Luftbild, Geltungsbereich 6. Änderung rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung – Hinweis: Das bereits bestehende Wohnheim der Lebenshilfe findet sich noch nicht im Luftbild.)

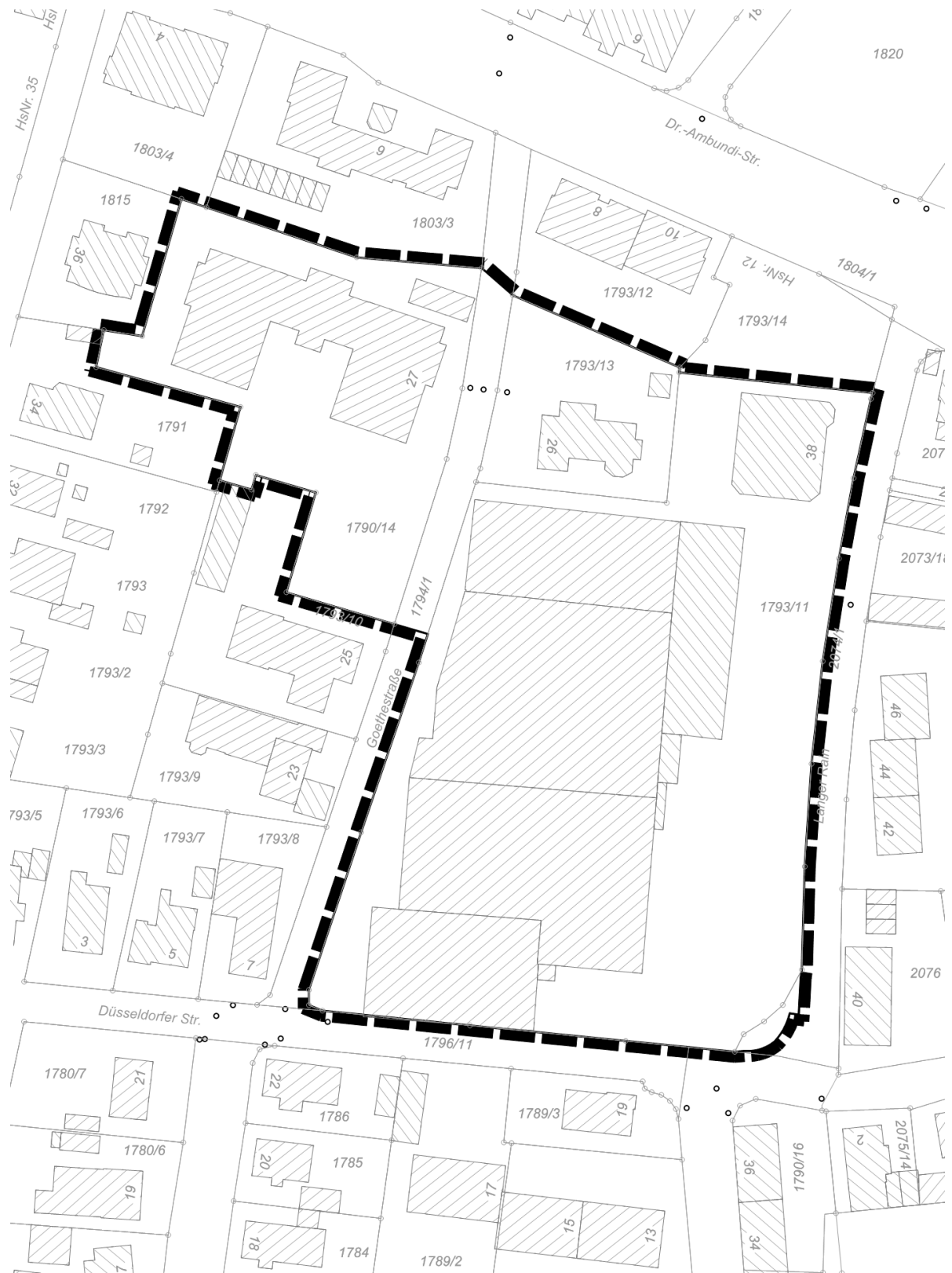


Abbildung 4: Übersicht der Flurstücke, Geltungsbereich 6. Änderung schwarz (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücknummern der Gemarkung Haßfurt ganz oder teilweise: 1790/14, 1793/11, 1793/13, 1794/1 (T), 2074/1 (T).

2.3 Topografie des Plangebietes

Die Topographie des Plangebietes weist ein Gefälle von Nord nach Süd von ca. 241 m ü.N.N. bis auf ca. 236 m ü.N.N. auf.

2.4 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Der gesamte Geltungsbereich wird bereits baulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge e.V., im Norden ein Wohnhaus sowie ein Bürogebäude. Das südlich daran anschließende Fabrikgelände ist seit längerer Zeit nicht mehr in Nutzung und steht leer.

2.5 Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes 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.“

„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.“

2.6 Abfallrecht

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge -Staatliches Abfallrecht- vom 30.01.2017 liegen im überplanten Bereich keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge -Staatliches Abfallrecht- unverzüglich zu benachrichtigen.

2.7 Schadstoffgutachten (ehem. Gebäudebestand)

Das Chemische Labor Dr. Graser aus Schonungen hat eine Schadstoffuntersuchung im Gebäudebestand der ehemaligen Schuhfabrik „Waldi“ durchgeführt. Das Schadstoffgutachten vom 23.06.2015 ist als Anlage 3 beigelegt. Demnach wurden Mineralwolleerzeugnisse, teerhaltige Produkte, z.T. asbesthaltige Baustoffe sowie bearbeitete Holz-, Parketteile gefunden, die im Zuge des Abrisses jeweils einer gesonderten Behandlung und Entsorgung bedürfen. Weiterhin sollte im Zuge des Abbruchs vor Abtransport des Bauschutts eine detaillierte abfallrechtliche Einstufung dessen erfolgen. Dies kann repräsentativ in Form von Haufwerksbeprobungen mit anschließender Deklarationsanalytik erfolgen.

Der folgende Hinweis des Landratsamtes Haßberge -Staatliches Abfallrecht- (Stellungnahme vom 30.01.2017) dient zur Kenntnis:

„Es ist sinnvoll, die Entsorgung der Abfälle fachtechnisch überwachen und dokumentieren zu lassen. Die anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung zuzuführen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Nachweisverordnung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.“

Dennoch folgende Information der Stadt Haßfurt zu dem Hinweis des Landratsamtes (Abwägung vom 15.02.2017):

„Im Schadstoffgutachten vom 23.06.2015 zum Gebäudebestand ist beschrieben, wie beim Gebäudeabbruch zu verfahren ist, z. B. getrennte Entsorgung bestimmter Stoffe. Diese Vorgaben wurden von den Bau ausführenden Beteiligten offensichtlich beachtet. Haufwerksbeprobungen haben bestätigt, dass im verbliebenen und inzwischen gebrochenen Abbruchmaterial keine Altlasten enthalten sind. Investor und Baufirma sind auch bei den weiteren Arbeiten mit der Abfallbehörde im LRA in enger und konstruktiver Abstimmung.“

2.8 Geotechnischer Bericht

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht i.d.F. vom 07.01.2016 vor, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann. Darin wurden zusammenfassend folgende Ergebnisse gegeben:

- In den 15 durchgeführten Rammkernsondierungen (bis zu einer max. Sondiertiefe von 4,0 m) wurde kein Grundwasser festgestellt. Es muss jedoch in Nässeperioden mit Zutritt von Schicht-, Stau- und Sickerwasser gerechnet werden.
- Es wird empfohlen für Baugruben eine offene Wasserhaltung mit Drainagen und Pumpensämpfen einzurichten, die im Bedarfsfalle einzusetzen sind.
- Alle erdberührten Außenwände sind nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten oder als „Weiße Wanne“ (DIN 1045) auszuführen. Grundsätzlich sind die Bodenplatten aus WUD-Beton herzustellen.
- Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann ist zur Abnahme der Gründungssohlen heranzuziehen.
- Bei Neubauten kann auf Einzel- oder Streifenfundamenten mit Schotteraustausch gegründet werden.
- Fällt Aushub an, so ist dieser als Haufwerk nach PN 98 zu beproben um eine endgültige Entsorgung/Wiederverwendung vorgeben zu können.
- Das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann weist darauf hin, dass die gemachten Angaben nur für die untersuchten Stellen gelten. Sollten sich beim großflächigen Aushub Unterschiede der Untergrundverhältnisse gegenüber der Baugrunduntersuchung zeigen, ist das Ingenieurbüro Prof. Dr. Biedermann sofort zu informieren.

Weiterführende Angaben sind dem als Anlage zur Begründung beigefügtem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

2.9 Grundwasser – Tiefgarage und Keller

In Rammkernsondierungen bis zu einer max. Sondiertiefe von 4,0 m wurde kein Grundwasser festgestellt. Wenn Tiefgarage, Keller oder sonstige Baukörper die bisherige max. Sondiertiefe von 4,0 m nicht erreichen, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Baukörper nicht in das Grundwasser gelangen und daher Umleitungen von Grundwasserströmungen und daraus resultierend Genehmigungstatbestände nach Wasserrecht nicht entstehen.

Sollte diese Tiefe dennoch erreicht werden, wird gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 30.01.2017 darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vor Beginn von Baumaßnahmen einzuholen ist.

3. Erschließung

3.1 Fließender Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die von West nach Ost das Stadtgebiet durchlaufende Staatsstraße St 2447 und weiter über die Staatsstraße St 2275 Haßfurt - Hofheim. Von dieser wird der zu überplanende Bereich über die Ortsstraßen „Dr.-Ambundi-Straße“, „Langer Rain“ sowie „Düsseldorfer Straße“ erschlossen. Die „Goethestraße“ nimmt aufgrund ihrer Ausbaubreite und der bisherigen Bebauungsstruktur der Werkshallen eine untergeordnete Erschließungsfunktion wahr.

3.2 Ruhender Verkehr

Die künftige Bebauung soll die bestehende Problemlage im Bereich der Verkehrsabwicklung im Gebiet „Östlich der Hofheimer Straße“ nicht noch weiter verschärfen, sondern sollte zur „Entspannung“ beitragen.

Die Mindestanzahl der Kfz-Stellplätze richtet sich bei von Wohnnutzung abweichender Nutzung nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften, bei Wohnnutzungen nach den nachfolgenden Festsetzungen. Ergibt sich bei einer Stellplatzbedarfsberechnung eine Nachkommastelle, ist bei der Betrachtung eines Gebäudes insgesamt auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bereich	Bedarf je WE gesamt	davon oberirdisch je WE	davon unterirdisch je WE
A (WA)	1,5	max. 1,5	Keine Vorgaben
B (WA)	2,0	max. 1	mind. 1
C (WA)	2,0	max. 1	mind. 1
D (WA)	1,5	im gesamten Bereich D max. 18 Kfz-Stellplätze	alle übrigen nach der Stellplatzbedarfsberechnung für ein Vorhaben erforderlichen, aber nicht oberirdisch zulässigen Stellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage unterzubringen.

Bereich	Bedarf je WE gesamt	davon oberirdisch je WE	davon unterirdisch je WE
E (SO)	1 Stellplatz je 15 Betten Altenwohnheim, 1 Stellplatz je 12 Tages- pflegeplätze, mind. je 3 Stellplätze je 50% der Stellplätze für Besucher	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben
F (WA)	2,0	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben
G (WA)	2,0	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben

Soweit dieser Bebauungsplan die Zahl in oberirdischer Bauweise als Stellplatz, Carport oder Garage zulässiger Kfz-Stellplätze beziffert, darf auf dem jeweiligen Grundstück maximal diese Anzahl in oberirdischer Bauweise errichtet werden.

Für die Bereiche A, B, C und D gilt überdies: sofern für ein Vorhaben gemäß Stellplatzbedarfsberechnung eine größere als in oberirdischer Bauweise zulässige Zahl an Kfz-Stellplätzen nötig ist, sind mindestens alle nach diesen Regelungen oberirdisch nicht statthafter Kfz-Stellplätze in unterirdischer Bauweise in der zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen. Ausdrücklich begrüßt und empfohlen wird, wenn in der Tiefgarage mehr Kfz-Stellplätze als mindestens unterirdisch erforderlich nachgewiesen und errichtet werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Düsseldorfer Straße aus zu errichten.

Die maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze darf nicht überschritten werden. Sie sind gemäß der im Planteil festgesetzten Umgrenzungen von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (St – Stellplatz, Cp – Carport, Garage – Ga) lagemäßig zu verorten. Die restliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Stellplatznachweis unterirdisch in der Tiefgarage (im Planteil festgesetzte Umgrenzungen von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“, hier: Tiefgarage – TGa), mit Zufahrt von der Düsseldorfer Straße aus, unterzubringen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Haßfurt angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Dort, wo die Leitungen nicht in Verkehrsflächen verlegt werden können, sind diese Flächen zu begrünen. Auf den dem Stadtwerk Haßfurt und der Stadt Haßfurt bekannten bestehenden Leitungsbestand im Plangebiet wird verwiesen.

Zur Verlegung der geplanten Ver- und Entsorgungstrassen wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Planteil festgesetzt. Darin verlaufen die geplanten Haupttrassen der notwendigen Strom-, Telekommunikations-, Wasser-, Gas-, Wärme- und Schmutzwasserleitungen.

Strom

Der im südöstlichen Bereich bestehende Trafo ist im Zuge der baulichen Erschließung an den hierfür im Planteil vorgesehenen Platz, im Anschluss an den geplanten Zugang zur Tiefgarage, zu verlegen.

Wärme

Das Konzept zur Wärmeversorgung ist in enger Abstimmung mit dem Stadtwerk Haßfurt zu planen und zu realisieren.

Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung wird der Geltungsbereich an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden. Die bestehende Bebauung im Bereich E und F ist hierfür bereits an den bestehenden Mischwasserkanal der „Goethestraße“ angeschlossen. Auch der geplante Bereich A soll diesbezüglich auf die „Goethestraße“ angeschlossen werden.

Die bestehende Bebauung im Bereich G ist bereits an den bestehenden Mischwasserkanal der Straße „Langer Rain“ angeschlossen. Auch die geplanten Bereiche B, C und D sollen diesbezüglich auf die Straße „Langer Rain“ angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser auf Frei-, Garten- und privaten oder gemeinschaftlichen Grünflächen soll bis auf den Bereich über der Tiefgarage soweit als möglich versickert werden. Um die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen zu gewährleisten oder zu verbessern, ist die Bodenbeschaffenheit durch geeignete Maßnahmen versickerungsfördernd zu gestalten, z.B. im Rahmen der Fertigstellungspflege durch Aufbringung entsprechend großer Humustiefe.

Dabei ist darauf zu achten, dass bei der Gestaltung der Freiflächen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versicherungsbegünstigender Beläge auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

Falls sich die Versickerungsfähigkeit dennoch frühzeitig oder im Laufe der Jahre als nicht gegeben oder ungenügend erweist oder entwickelt, ist das Sickerwasser durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dem Fremdwasserkanal der Stadt Haßfurt zuzuführen.

Das Oberflächenwasser im Bereich der Tiefgarage wird der bestehenden städtischen Entwässerung im Bereich des Langen Rains zugeführt.

Im Bereich D war im Kellergeschoß des Fabrikgebäudes ein bestehender Grundwasserschacht/Brunnen vorhanden. Ab einem bestimmten Grundwasserstand wurde das anfallende Wasser gehoben und dem privaten Entwässerungssystem zugeführt. Die Verfüllung des Grundwasserschachtes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und dem Landratsamt Haßberge -Wasserrecht- auszuführen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist hinsichtlich des Abstandes zum nächstgelegenen Hydranten zu überprüfen.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %*
Größe des Geltungsbereiches, Eingriffsbebauungsplan	1,6 ha	100,00 %
= Bruttobaupfläche	15.572 m²	100,00 %
<hr/>		
./ Öffentliche Verkehrsflächen (<i>Bestand – Goethestraße</i>)	512 m ²	3,29 %
./ Zufahrt/Zugang zur Tiefgarage	175 m ²	1,12 %
./ Fußwege	328 m ²	2,11 %
./ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Platzbereiche/Erschließung	518 m ²	3,33 %
./ Spielwiese/Spielplatz	678 m ²	4,35 %
<i>davon: Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Pflanzbeet</i>	92 m ²	0,59 %
./ Flächen für Versorgungsanlagen	12 m ²	0,08 %
<hr/>		
∑ Nettobaupfläche (Größe der Bauparzellen insgesamt)	13.349 m²	85,72 %
./ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Erschließung	422 m ²	2,71 %
./ Oberirdische Flächen für Stellplätze und Garagen	1.326 m ²	8,52 %
./ Nicht überbaubare Fläche (priv. Grün- und Freifläche)	5.692 m ²	36,55 %
<i>davon: Private Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Hecke</i>	150 m ²	0,96 %
<hr/>		
∑ Überbaubare Fläche (Größe der Baufelder insgesamt)	5.909 m²	37,95 %
./ Baufeld A (WA)	364 m ²	2,34 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	308 m ²	
./ Baufeld B (WA)	843 m ²	5,41 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	592 m ²	
./ Baufeld C (WA)	800 m ²	5,14 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	533 m ²	
./ Baufelder D (WA)	1.204 m ²	7,73 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	1.172 m ²	
./ Baufeld E (SO)	1.571 m ²	10,09 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,8</i>	2.794 m ²	
./ Baufeld F (WA)	481 m ²	3,09 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	483 m ²	
./ Baufeld G (WA)	646 m ²	4,15 %
<i>davon maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>	633 m ²	

* Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches.

5. Inhalt und Ziele der 6. Änderung

Inhalt der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ ist die Neuordnung des ehemaligen Waldi-Areals, mit der seit einigen Jahren ungenutzten und leerstehenden Schuhfabrik. Damit verbunden sind die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie dessen 5. Änderung, auf dem Gebiet der 6. Änderung zum Zwecke der Ausweisung und Konkretisierung der Festsetzungen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine attraktive Quartiersbebauung, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt, nicht nur auf Geschosswohnungsbau setzt, auf eine Begrenzung des Versiegelungsgrades achtet, den mittelfristig absehbaren Bedarf insbesondere nach verschiedenen Wohnformen sowie Haushaltsgrößen abdeckt und dabei nicht vorwiegend auf lediglich einen homogenen Personenkreis an Bewohnern und Nutzern abzielt, die Belange eines langfristig funktionierenden fließenden und ruhenden Verkehrs im Auge behält und auf Nachhaltigkeit setzt. Auch barrierefreie/-arme Wohnmöglichkeiten sollen integriert sein. Ziel der Neuordnung und Bauleitplanung der Stadt Haßfurt ist somit insgesamt eine positive Abstrahlung dieses Bauprojektes in der Wechselwirkung mit dem Wohngebiet „Östlich der Hofheimer Straße“ und eine sich gegenseitig verstärkende positive Entwicklung. Es handelt sich somit um ein mittelfristiges städtebauliches Impulsprojekt der Quartiersbebauung.

Diese übergeordneten Ziele sollen mit unterschiedlichen Parzellenarten und Baukörperstypen erreicht werden. Der Wohnungsbaumarkt unterliegt einem Wandel. Städtebaulich zu empfehlen und wirtschaftlich weniger risikobehaftet ist es, unterschiedliche Nutzungstypen anbieten zu können und nicht z. B. ausschließlich die Errichtung von gleichartigen Wohnanlagen, die in eine wirtschaftliche Schiefelage führen können, wenn sich die Rahmenbedingungen für diesen Wohnungs-/Haustyp verschlechtern. Das Angebot soll es unterschiedlichen Sozialstrukturen und Altersklassen ermöglichen, sich dort anzusiedeln.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 14.12.2015 entschieden, welcher Investor den Zuschlag erhält. Im Juli erfolgte die Zustimmung zum vorgelegten Baukonzept.

Am 14.11.2016 hat der Stadtrat einer Beschlussvorlage der Stadtbauverwaltung und somit einen Antrag auf Abweichungen vom Städtebaulich-freiräumlichen Konzept einstimmig zugestimmt.

Dieses Konzept dient als Grundlage der Bauleitplanung. Dabei sollen neben dem ehemaligen „Waldi-Areal“, auch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücke im Zuge der 6. Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Dies betrifft das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 1793/13 (Ehemalige Villa) und das Bürogebäude der DW Verbundrohre GmbH (Fl.Nr. 1793/11). Die Baugrenzen wurden dabei so festgesetzt, dass der genehmigte und realisierte Bestand einbezogen wurde sowie künftige potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten bedacht wurden. Weiterhin wurde der Bereich des neuerrichteten Wohnheims der Lebenshilfe Haßberge e.V. (Fl.Nr. 1790/14) mit einbezogen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für die Bereiche A, B, C, D, F und G gemäß der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Hofheimer Straße“ bereits ausgewiesenen Festsetzung und der im Bebauungskonzept der 6. Änderung vorgesehenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Der Bereich E wird gemäß der bestehenden Nutzung als Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge e.V. als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO), mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße und Höhenfestsetzungen. Entsprechend des geplanten sowie bereits vorhandenen Bestandes werden diese innerhalb sieben unterschiedlicher Bereiche wie folgt definiert:

Bereich	max. Anzahl Vollgeschoße	Dachform	Dachneigung	max. Wandhöhe über OK EGFFBH	max. Firsthöhe über OK EGGFBH
A (WA)	III (E+I+II)	SD/WD PD/VPD FD	15°-25° bis 25° -	11,0 m - 11,0 m	- 12,0 m -
B (WA)	II (E+I)	SD PD/VPD FD	25°-35° bis 25° -	7,0 m* - 7,0 m*	- 9,0 m -
C (WA)	II (E+I)	FD	-	6,0 m*	-
D (WA)	III (E+I+II)	SD/WD PD/VPD FD	25°-35° bis 25° -	11,0 m - 11,0 m	- 12,0 m -
E (SO)	II (E+I)	WD FD	bis 18° -	8,0 m 8,0 m	- -
F (WA)	III (E+I+D)	WD	bis 45°	6,5 m	-
G (WA)	II (E+I)	ZD	bis 15°	7,5 m	-

* Die Wandhöhe für eine Flachdachausführung mit zwei Vollgeschossen (E+I) beträgt im Bereich B 7,0 m und im Bereich C 6,0 m. Aufgrund der schmalere Bauparzellen im Bereich B wurde hier eine im Vergleich zum Bereich C um 1,0 m höhere Wandhöhe definiert.

Bereiche A, B, E, F:

OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Goethestraße.

Bereich C:

OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Schnittpunkt Goethestraße - Planstraße Parzelle 15.

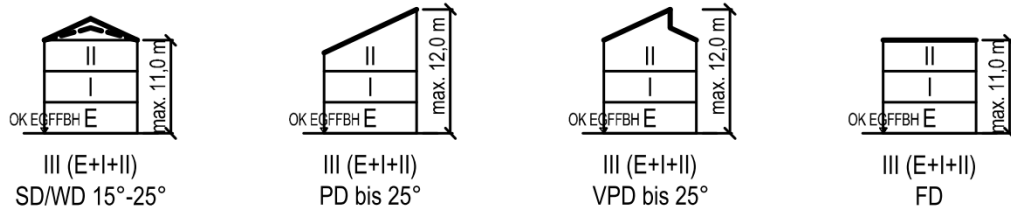
Bereich D und G:

OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) max. 30 cm bergseitig über OK Straßenniveau Langer Rain.

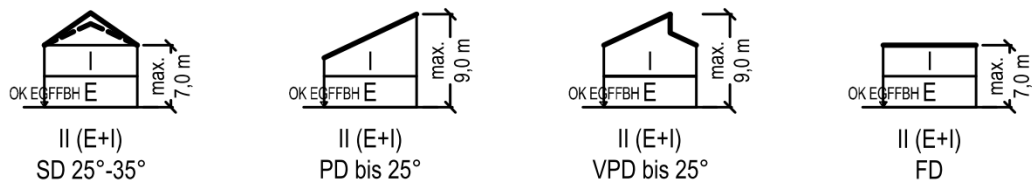
Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden zwischen angrenzenden Bauparzellen sind nicht zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt (Wandhöhe ist das Maß von der OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung):

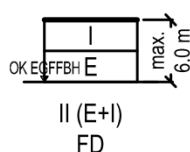
Bereich A – Im Bereich A sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.



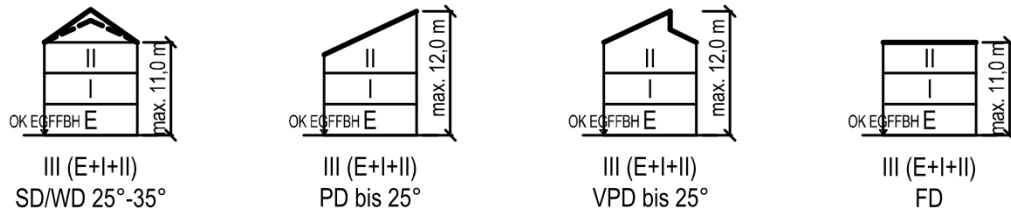
Bereich B – Im Bereich B sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



Bereich C – Im Bereich C sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



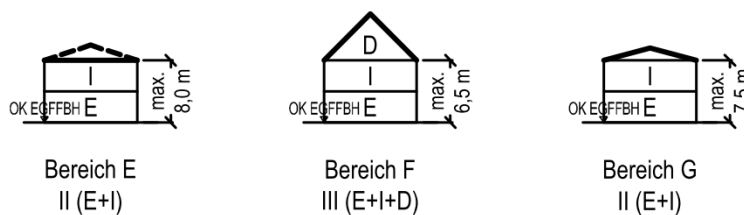
Bereich D – Im Bereich D sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



Bereiche E, F und G

Im Bereich E und G sind grundsätzlich bis zu zwei Vollgeschossen zulässig

Im Bereich F sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschossen zulässig.



5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise der sieben unterschiedlichen Bereiche wie folgt definiert:

Bereich	Bauweise	max. Anzahl WE je Einzelhaus/Hausgruppe
A (WA)	o	6 WE + Praxis
B (WA)	g	auf Parzellen 6 bis 13 jeweils max. 1 WE, in B insgesamt max. 8 WE
C (WA)	g	auf Parzellen 16 bis 21 jeweils max. 1 WE, in C insgesamt max. 6 WE
D (WA)	o	9 WE
E (SO)	a	-
F (WA)	o	-
G (WA)	o	-

o – Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf.

g – Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO:

Die Gebäude sind ohne seitlichem Grenzabstand zu errichten.

a – Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

5.4 Dachformen

Die zulässige Ausgestaltung der Dachform wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der sieben unterschiedlichen Bereiche wie folgt definiert:

Bereich	max. Anzahl Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Dacheindeckung
A (WA)	III (E+I+II)	SD/WD PD/VPD FD	15°-25° bis 25° -	Zulässig ist eine anthrazitfarbige Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachstein, ohne Engobierung. Eine Begrünung von Flachdächern wird ausdrücklich empfohlen.
B (WA)	II (E+I)	SD PD/VPD FD	25°-35° bis 25° -	
C (WA)	II (E+I)	FD	-	
D (WA)	III (E+I+II)	SD/WD PD/VPD FD	25°-35° bis 25° -	
E (SO)	II (E+I)	WD FD	bis 18° -	Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter Farbgebung mit Ziegeln oder Betondachstein. Eine Begrünung von Flachdächern wird ausdrücklich empfohlen. Für Nebenanlagen ist eine rote Bitumenschindeleindeckung sowie Trapezblech zulässig.
F (WA)	III (E+I+D)	WD	bis 45°	
G (WA)	II (E+I)	ZD	bis 15°	

Innerhalb der Bereiche B und D ist eine einheitliche Dachform vorzusehen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 10 cm) auf den Dachflächen zulässig und werden ausdrücklich empfohlen. Nicht zulässig ist eine Ausführung in Ständerbauweise.

Dachgauben sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen und Sichtschutzelemente (im Bereich A bis D)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 9.3 der textlichen Festsetzungen zu beachten. Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind als senkrecht strukturierte Metallgitterzäune und als lebende Hecken aus den in Ziffer 9.3 der textlichen Festsetzungen genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Mauern sind hier als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Metallgitter- und Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

An der Gemeinschaftsgrünfläche angrenzende Einfriedungen im Osten (Bereich B) und an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Einfriedungen im Süden (Bereich C) dürfen zur Errichtung eines Durchganges je Grundstück bis zu einer Breite von maximal 1,00 m unterbrochen werden.

Im Terrassenbereich von Hausgruppen sind bis 2,00 m über OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) hohe Sichtschutzelemente zulässig.

6. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 12.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße" Haßfurt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 statt.

Der Stadtrat hat am die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 6. Bebauungsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

Am beschloss der Stadtrat die 6. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über die 6. Bebauungsplanänderung wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 6. Bebauungsplanänderung mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2017



Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau