

Stadt Haßfurt
Begründung zum Bebauungsplan
„Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas“
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Begründung

Anlage 1

Vorhabenträger:

Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Haßfurt, 07.05.2019



Günther Werner
Erster Bürgermeister

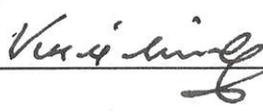
Entwurfsverfasser:

Technisches Büro Werner

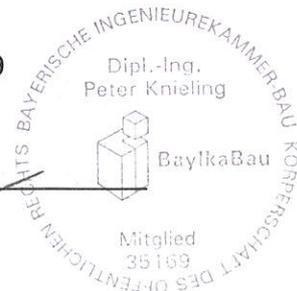
Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann
Tel. 09522/7088-0

Eltmann, 07.05.2019

ergänzt am 11.09.2019



Dipl.-Ing.
Peter Knieling



Inhaltsverzeichnis

<u>1.</u>	<u>Planungsgrundlagen</u>	<u>3</u>
<u>1.1</u>	<u>Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf</u>	<u>3</u>
<u>1.2</u>	<u>Flächennutzungsplan</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>Allgemeine Angaben zum Plangebiet</u>	<u>4</u>
<u>2.1</u>	<u>Lage im Raum</u>	<u>4</u>
<u>2.2</u>	<u>Lage und Größe des Planungsgebietes</u>	<u>4</u>
<u>2.3</u>	<u>Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes</u>	<u>5</u>
<u>2.4</u>	<u>Bodenordnung</u>	<u>5</u>
<u>2.5</u>	<u>Bau- und Bodendenkmäler</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>Erschließung</u>	<u>6</u>
<u>3.1</u>	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	<u>6</u>
<u>3.2</u>	<u>Entwässerung</u>	<u>6</u>
<u>3.3</u>	<u>Wasserversorgung</u>	<u>6</u>
<u>3.4</u>	<u>Energieversorgung</u>	<u>7</u>
<u>3.5</u>	<u>Telefon- und Fernmeldeanlagen</u>	<u>7</u>
<u>3.6</u>	<u>Gasversorgung</u>	<u>7</u>
<u>3.7</u>	<u>Müllentsorgung</u>	<u>7</u>
<u>4.</u>	<u>Bauliche Nutzung</u>	<u>7</u>
<u>5.</u>	<u>Natur und Landschaft</u>	<u>8</u>
<u>6.</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>8</u>
<u>7.</u>	<u>Begründung</u>	<u>9</u>
<u>7.1</u>	<u>Allgemeines</u>	<u>9</u>
<u>7.2</u>	<u>Höhenfestsetzung und Gestaltung</u>	<u>9</u>

1. Planungsgrundlagen

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Grundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 ermöglicht den Städten und Gemeinden durch den § 13a BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Dies ist unter anderem möglich, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Diese Tatbestandsvoraussetzung ist auf das vorliegende Verfahren anwendbar. Das Baugrundstück liegt derzeit im Zusammenhang bebautem Stadtgebiet und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bisher gewachsene städtebauliche Struktur auf dem Baugrundstück angepasst und erweitert werden. Nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude und den Neubau eines modernen Wohn- und Verwaltungszentrums wird die bereits bestehende Nutzung der Caritas auch zukünftig an diesem Standort gesichert und um ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen erweitert. So wird die Fortentwicklung einer bereits bestehenden innerstädtischen Nutzung unterstützt und zukunftssicher vorangetrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas“ umfasst eine Fläche von ca. 1660 m² (Flurstück 2192/1). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 19.05.2001. Das nun zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Haßfurt liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Haßfurt liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken und ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge.

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum bestimmt.

2.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet „Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas“ liegt entlang der Brüder-Becker-Straße. Infolge der geplanten und bereits bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplangebiets entlang der Brüder-Becker-Straße wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Grünstreifen, der ehemals als Bahnstrecke von Haßfurt nach Hofheim diente. Mittelfristig soll diese Fläche zum öffentlichen Geh- und Radweg umgebaut werden. Anschließend an diese Fläche befinden sich Gewerbeflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2192/1 der Gemarkung Haßfurt und weist eine Größe von ca. 1.660 m² auf.

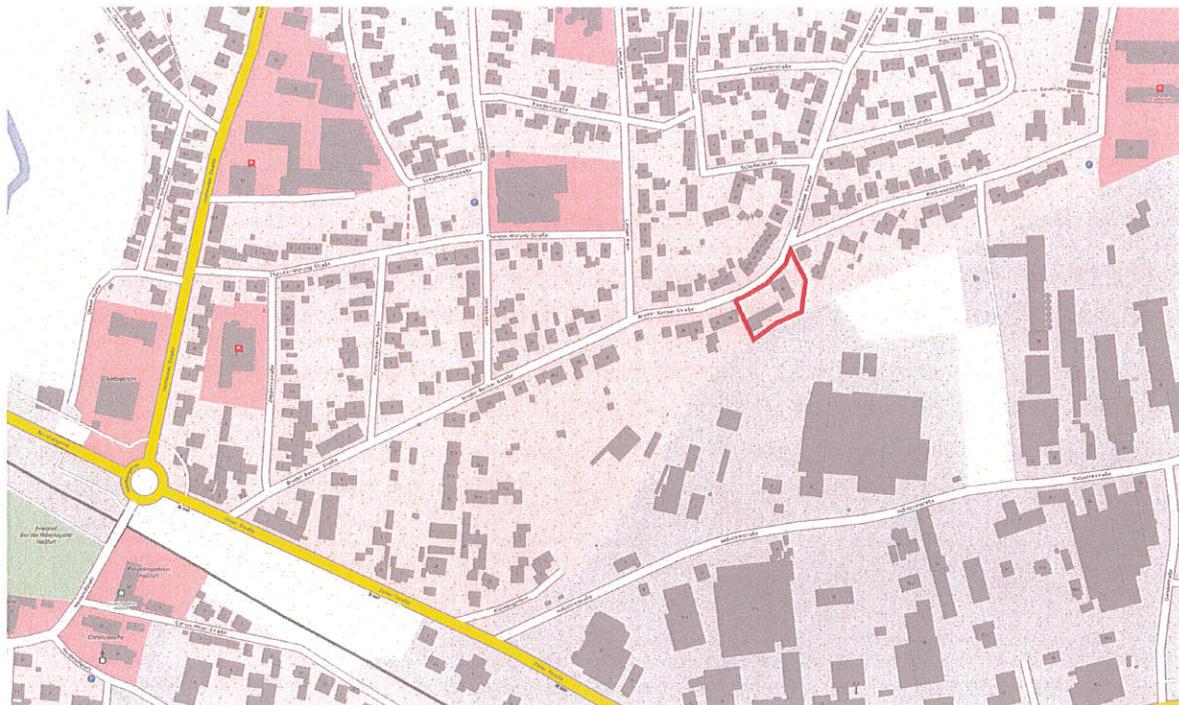


Abbildung 1: Lage im Ort, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: BayernAtlas)

2.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Verwaltungsgebäude der Caritas mit zugehörigen Garagengebäuden und PKW-Stellplätzen.

2.4 Bodenordnung

Eigentümer des Geländes ist der Caritasverband Haßberge e.V. Deshalb werden Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnis-

ses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Darüber hinaus sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die von Ost nach West führende Staatsstraße 2447 (ehemals B 26) sowie die von Nord nach Süd verlaufende Staatsstraße 2275 dienen als Haupterschließungsachsen des Stadtgebietes Haßfurt. Das Bebauungsplangebiet „Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas“ wird über die Brüder-Becker-Straße erschlossen. Eine Grundstückszufahrt ist bereits vorhanden.

3.2 Entwässerung

Das natürliche, flächenhafte Versickern von Niederschlagswasser auf Freiflächen unterliegt keinen besonderen Vorschriften und Gesetzen. In Wohn- und Mischgebieten ist die Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswassers in der Regel wasserwirtschaftlich unbedenklich.

Durch Anlage von Zisternen wird weniger Trinkwasser verbraucht, da man das gespeicherte Wasser zum Beispiel für das Gartengießen verwenden kann. Im Falle eines Regenereignisses, das nach einer Trockenperiode erfolgt, reduzieren sich zudem die Abflussspitzen für den Mischwasserkanal.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brüder-Becker-Straße.

3.3 Wasserversorgung

Die Stadt Haßfurt wird zentral durch eine eigene Trinkwasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die wassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes „Wohn- und Verwaltungszentrum“ erfolgt durch Hausanschlüsse in der Brüder-Becker-Straße.

3.4 Energieversorgung

Die Stadt Haßfurt wird von der Stadtwerk Haßfurt GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

3.5 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Durch das Plangebiet verläuft eine Versorgungsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Bei den Bauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten bzw. sind die Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kabelbetreiber abzustimmen.

3.6 Gasversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt.

3.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Haßberge durchgeführt.

4. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO

§ 6 BauNVO als Mischgebiet (MI)

festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechen § 6 Abs. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einhaltung der Vorschriften des § 17 BauNVO ist wie folgt unterteilt und festgelegt:

MI GRZ 0,6 GFZ 1,1 III

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind unter den Punkten 4., 5. und 7. der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich im Bebauungsplan aufgeführt.

5. Natur und Landschaft

Die Fläche liegt innerhalb des Stadtgebietes Haßfurt. Schutzgebiete werden nicht tangiert. Das angrenzende Flurstück 2190/3 (ehemalige Bahntrasse Haßfurt - Hofheim) bleibt als derzeitige Grünfläche unberührt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erbringen.

6. Immissionsschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 55 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittieren. Zudem sind diese so zu gestalten, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung für die geplante Bebauung vom 07.05.2019 werden für die Erschließung der geplanten Bebauung „Wohn- und Verwaltungszentrum Caritas“ in Haßfurt keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft Gewerbelärm, der ausgehend von dem benachbarten Gewerbegebiet auf die Bebauung einwirkt. Folgende Punkte werden anhand der Geräuschimmissionen ausgehend von den in der Nachbarschaft befindlichen Emittenten auf die geplante Bebauung festgehalten:

1. Bei der Errichtung der Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet sind die ermittelten Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß Schalltechnischer Untersuchung für die geplante Bebauung vom 07.05.2019 zu beachten.
2. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der zu errichtenden Gebäude sind nach DIN 4109 Ausgabe 2018 Teil 1 und Teil 2 zu bestimmen.
3. In den Anwesen sind für schutzbedürftige Räume keine besonderen Maßnahmen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den errechneten Lärmpegeln bei der Planung der Bauwerke zu berücksichtigen.
4. Infolge der an den Fassaden zu erwartenden Außenlärmpegel sind keine Schallschutzmaßnahmen zu veranlassen. Die Einstufung der Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäude, Stockwerke und Fassaden ist in der Schalltechnischen Untersuchung für die geplante Bebauung vom 07.05.2019 dargelegt.

7. Begründung

7.1 Allgemeines

Aufgrund des bereits bestehenden Verwaltungsgebäudes der Caritas auf dem Baugrundstück, der bestehenden Topographie sowie der örtlichen Verhältnisse wurde dieses Planungsgebiet anderen zur Verfügung stehenden Flächen vorgezogen.

Es wurde durch den Stadtrat der Stadt Haßfurt der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Systematik aus folgenden Gründen zugestimmt:

- Die Gliederung passt sich der bestehenden Geländesituation an.
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Staatsstraße St 2447 und die Brüder-Becker-Straße.
- Die Innenentwicklungspotentiale wurden ermittelt und festgestellt, dass sich keine weiteren geeigneten Bauflächen im Stadtgebiet befinden.
- Das Baugrundstück kann über die bestehenden Ver- sowie Entsorgungsleitungen in der Brüder-Becker-Straße erschlossen werden.

7.2 Höhenfestsetzung und Gestaltung

Zur Eingliederung der vorgesehenen Gebäude in die vorhandene Struktur wurde die Gestaltung der Gebäude auf drei Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung mit der Dachform „Flachdach“ wurde eine gestalterisch verträgliche Lösung im Hinblick auf die bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung gefunden.

Die unterschiedlichen Gesamthöhen (Apartmentwohnhaus bis zu 9,20 m, Verwaltungszentrum bis zu 10,10 m) basieren auf differenzierende Anforderungen an Raumhöhen zwischen Wohn- und Verwaltungsgebäuden.

Durch die Begrünung der Flachdächer soll ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden. Gleiches soll durch die Vorgabe erzielt werden, dass Stellplätze mit wasseroffenen Belägen zu befestigen sind und das Niederschlagswasser auf geschlossenen Befestigungen weit möglichst auf dem Grundstück versickert werden soll.

Eltmann, 11.09.2019

Technisches Büro Werner

i.A. Dipl.-Ing. Peter Knieling