

VORHABEN

Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“

VORHABENTRÄGER

Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

**BEGRÜNDUNG
- KURZERLÄUTERUNG**
zum Bebauungsplan vom 15.04.2019

VORHABENTRÄGER:

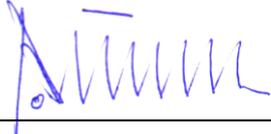
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
T +49 9521 688 0

Haßfurt, 15.04.2019

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.04.2019



INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1	Planungsgrundlagen	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Planungsalternativen	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage im Raum und verkehrliche Anbindung	4
2.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
2.3	Bestehende Nutzung	6
2.4	Denkmalschutz	6
2.5	Auffüllungen und Altlasten	6
3	Erschließung	7
3.1	Verkehrliche Erschließung	7
3.2	Ver- und Entsorgung	7
3.2.1	Wasserver- und entsorgung	7
3.2.2	Energieversorgung	8
3.2.3	Fernmeldeanlagen	9
4	Flächenbilanz	9
5	Inhalt des Bebauungsplans	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	10
5.4	Höhe baulicher Anlagen	10
5.5	Garagen und Stellplätze	11
5.6	Führung von Versorgungsleitungen	11
5.7	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
5.8	Immissionsschutz	11
5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen	12
5.10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
5.11	Vermeidungsmaßnahmen	13
5.12	Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen	13
5.13	Beleuchtung und Werbeflächen	13
6	Hinweise	13
6.1	Auffinden von Bodendenkmälern	13
6.2	Abstandsflächen	14
6.3	Freileitung	14
6.4	Unterirdische Versorgungsleitungen	14
6.5	Immissionsschutz	14
7	Bodenordnung	14

Anlage 1: Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vom
15.04.2019

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung. Bericht Nr. 18.10880-b02b vom
10.04.2019, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 3: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 für das BG „Schlettach“, Haßfurt, vom 20.11.2009, Prof.
Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 und 2 BauGB).

Anlass und Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Schlettach Teil 2" ist die Bereitstellung von Bauland für die gewerbliche Nutzung. Derzeit gibt es bei der Stadt Haßfurt Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe für entsprechende Bauflächen. Jedoch sind zum aktuellen Zeitpunkt keine geeigneten und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zweck des vorliegenden Bebauungsplans ist es daher, den Bestand an gewerblicher Bauflächen zu erhöhen und die Entwicklung der Stadt im Hinblick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen. Die Stadt hatte bereits im Jahre 2009 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal eingeleitet und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2009 durchgeführt. Anschließend wurde das Verfahren dann aber nicht weiterverfolgt, so dass die zugrundeliegenden Projektunterlagen nach 10 Jahren inzwischen veraltet sind. Der Bedarf nach Ausweisung eines Gewerbegebietes ist zwar dem Grunde nach weiterhin vorhanden. Die Verfahrensgrundlagen haben sich aber inzwischen derart wesentlich geändert, dass die Wiederaufnahme einer Bauleitplanung auf Grundlagen der Verfahrensunterlagen aus dem Jahr 2009 nicht vernünftig darstellbar und es auch verfahrensrechtlich problematisch wäre, die Beteiligten (Öffentlichkeit –insbesondere die Nachbarn- und Träger öffentlicher Belange) auf eine vor 10 Jahren erfolgte sog. „frühzeitige“ Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verweisen. Der Stadtrat hat daher dieses ruhende Bauleitplanungsverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2009 eingestellt und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ gefasst.

1.2 Planungsalternativen

Im Stadtgebiet von Haßfurt fehlen geeignete Planungsstandorte. Der Bereich südlich der Kernstadt bzw. südlich der St 2447 scheidet wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains für eine Bebauung aus. Westlich und nördlich der Kernstadt ist eine gewerbliche Nutzung aufgrund zu erwartender Nutzungskonflikte mit der dort vorherrschenden Wohnbebauung ebenfalls nicht möglich.

Die gewerblichen Betriebe sind in Haßfurt im Bereich östlich der Kernstadt angesiedelt. Dieser Bereich hat sich zum Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Stadtgebiet entwickelt. Hier ist eine entsprechende verkehrliche Anbindung vorhanden, die die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe begünstigt. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes Ost ist zwar durch den entsprechenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, jedoch derzeit eigentumsrechtlich durch die Stadt nicht verfügbar. Weitere alternative Standorte für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlettach“ an. Das Gebiet ist somit bereits gewerblich vorgeprägt. Für die verkehrliche Erschließung sowie Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann an den vorhandenen Bestand im Gewerbegebiet Schlettach angeschlossen werden, so dass sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort unmittelbar anbietet.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. In diesem ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum und verkehrliche Anbindung

Haßfurt ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Die Stadt befindet sich im Maintal zwischen Schweinfurt (22 km westlich) und Bamberg (35 km östlich). Insbesondere nach Schweinfurt gibt es starke wirtschaftliche Verflechtungen. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Durch Haßfurt verläuft die St 2247, über die Haßfurt Anschluss an die südlich der Stadt verlaufende Bundesautobahn A70. Die nördlich und südlich liegenden Gemeinden sind über die Staatsstraße St 2275 erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Haßfurt und grenzt am westlichen Rand an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlettach“ an, der seit dem 10. März 2001 rechtskräftig ist.

Der Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ umfasst vollständig die Flurstücke Nrn. 950, 952, 953, 954, 956, 957 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 958, 960, 964, 965 und 2548 im Osten von Haßfurt, etwa 210 m nördlich der Prappacher Straße. Die Größe des Eingriffsbebauungsplans beträgt ca. 8,2 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von einer Linie, die ca. 16 m südöstlich der Nordwestgrenze des Grundstücks FI-Nr. 960, Gemarkung Prappach, sowie ca. 180 m nordwestlich der Südostgrenze des Grundstücks FI-Nr. 964, Gemarkung Prappach, sowie ca. 170 m nordwestlich der Südostgrenze des Grundstücks FI-Nr. 965, Gemarkung Prappach, verläuft, jeweils Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Norden von einer Linie, die ca. 11 m nördlich der Südgrenze des Grundstücks FI-Nr. 965 bzw. südlich des öffentlichen Feldweges FI-Nr. 957/1, Gemarkung Prappach, verläuft, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Osten von der Westgrenze des Grundstücks FI-Nr. 949, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Süden von der Nordgrenze des Grundstücks FI-Nr. 951, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.

- gemäß B IV (Z) 2.2.2.3 soll im Mittelbereich Haßfurt sowie in dem zum auf eine quantitative und qualitative Verbesserung des bisher unzureichenden industriell-gewerblichen Arbeitsplatzangebots hingewirkt werden
- gemäß B IV (Z) 2.3.7 soll Haßfurt als möglicher Standort für Handwerkerhöfe und sonstige Gewerbezentren unterstützt werden
- die Siebte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön vom 10. Juli 2017 im unter B IV (G) 2.2 vor, dass der leistungsfähige, zum Teil hoch innovative industrielle Sektor in der Region Main-Rhön gesichert und ausgebaut werden soll
- gemäß B IV (G) 2.2 sind unter anderem die Voraussetzungen für Betriebsneuansiedlungen und -erweiterungen bedarfsgerecht zu schaffen

Der Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ entspricht somit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

2.3 Bestehende Nutzung

In dem geplanten Gewerbegebiet gibt es ein Gefälle von 236,5 m im Nordosten auf 230 m im Süden. Durch das Plangebiet verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg von südwestlicher in nordöstliche Richtung. Beidseitig des Wirtschaftsweges befinden sich Flächen die als Acker oder Grünland genutzt werden sowie unbefestigte Grünwege.

Vom bestehenden Gewerbegebiet Schlettach aus kommend befindet sich am Eingang zum Plangebiet ein geschotterter Parkplatz auf Flurstück Nr. 956. Entlang des Wirtschaftsweges verläuft ein verbuschter Kraut- und Hochstaudenflur durch das Plangebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine heimische Hecke auf dem Flurstück Nr. 949.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 110-kV-Freileitung sowie ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Durch das Gebiet verläuft ebenfalls eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Durch die bestehenden Versorgungsleitungen sind entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.2), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Sollten dennoch bei der Durchführung der Arbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), auf die hiermit hingewiesen wird, dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2.5 Auffüllungen und Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Osttangente. Über diese ist das Plangebiet von den Staatstraßen St 2275 und der St 2247 aus zu erreichen. Die örtliche Anbindung an die Osttangente erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße Walter-Tron-Straße im Gewerbegebiet Schlettach. Hierfür wird diese von dem bestehenden Wendehammer aus weiter ausgebaut und nach Osten weiter in das Baugebiet „Schlettach Teil 2“ verlängert.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen 9 Meter breiten Straßenraum. Dieser endet 8 m vor der Grenze des Plangebietes. Von dort wird der bereits vorhandene Wirtschaftsweg erhalten und weitergeführt. Dadurch soll die Bewirtschaftung der westlichen Seite der öffentlichen Randeingrünung sichergestellt werden. Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Ringerschließung und der östliche Bereich durch eine Wendeschleife verkehrlich erschlossen. Die Ringerschließung im westlichen Bereich ermöglicht die Entstehung und verkehrliche Erschließung kleiner Bauparzellen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe. Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Mehrzweckstreifen und ggf. Gehwegstreifen ist im Rahmen der Entwurfsplanung weiter zu konkretisieren.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich bereits jetzt ein provisorischer Parkplatz, der von den Mitarbeitern der Unternehmen im vorhandenen Gewerbegebiet Schlettach genutzt wird. Der Parkplatz ist somit grundsätzlich zu erhalten. Da durch die Realisierung des Gewerbegebietes „Schlettach Teil 2“ der parksuchende Verkehr vermutlich zunehmen wird, wird der Parkplatz durch die Darstellung im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entsprechend erweitert.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserver- und entsorgung

Das Gebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Haßfurt angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus dem Behälter Prappach (1.500 m³ – max. Wasserspiegel 310m ü.N.N.). Im Behälter wird Wasser aus dem Gewinnungsgebiet Lengfeld eingespeist. Im Rahmen der Veräußerung der Gewerbegrundstücke wird darauf geachtet, dass sich keine verbrauchsintensiven Betriebe ansiedeln, bzw. zuvor die ausreichende Wasserversorgung geprüft wird. Die Festsetzung von Flächen für eine Wasserversorgungsanlage ist im weiteren Verfahren mit der Stadtwerk Haßfurt GmbH abzustimmen.

Im Süden des Plangebietes wird zur Speicherung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung mit einer Fläche von 0,37 ha dargestellt. Die Größe der Fläche für die Regenrückhaltung entspricht der ermittelten Bemessung des erforderlichen Speichervolumens.

Die Bemessung der notwendigen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers richten sich nach dem technischen Regelwerk DWA-M 153. Aus diesem Regelwerk geht hervor, dass bei der Regenwasserbewirtschaftung zuerst die Möglichkeit der Versickerung geprüft werden sollte. In einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2009 (siehe Anlage 3) wurde die Versickerungsmöglichkeit geprüft. Die hier angetroffenen Tone besitzen einen kleinen Durchlässigkeitsbeiwert, so dass laut

Baugrundgutachten keine Versickerung möglich ist. Aus diesem Grund wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die abflusswirksamen Flächen wurden gemäß den Vorgaben der DWA-M 153 ermittelt. Folgende Abflussbeiwerte wurden zur überschlägigen Überrechnung der abflusswirksamen Fläche herangezogen:

Straßenflächen (Erschließungsstraße):	$\Psi_m = 0,9$
Bebaubare Gewerbeflächen	$\Psi_m = 0,8$
Öffentliche Parkplatzfläche	$\Psi_m = 0,3$
Grünflächen	$\Psi_m = 0,1$

Für die bebaubaren Gewerbeflächen wurde der im Bebauungsplan festgelegte maximale Versiegelungsgrad (80%) herangezogen. Nach derzeitigem Stand des Bebauungsplans soll die öffentliche Parkplatzfläche mit einem wasserdurchlässigen Material (Kiesbelag, o.ä.) ausgeführt werden. Daher wurde hier ein Wert von 0,3 gewählt. Die Gesamtfläche $A_{E,k}$ beträgt für das vorliegende Gebiet 8,15 ha. Mit den oben angesetzten mittleren Abflussbeiwerten ergibt sich eine undurchlässige Fläche A_u von 5,47 ha.

Die geplante Rückhaltung entwässert in den Himmelreichgraben. Da dieser teilweise trockenfällt, ist als maßgeblicher Vorfluter der Sterzelbach zu betrachten. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen kann hier eine Regenabflussspende mit 15 l/(s x ha) angesetzt werden. Als Einleitungswert wurde hier ein überwiegend lehmig-sandiges Gewässersediment ($e_w = 2$) gewählt. Aus diesen Bemessungswerten ergibt sich ein maßgeblicher Drosselabfluss von 82 l/s.

Zur Bemessung des Speichervolumens gemäß DWA-A 117 wurde in Absprache mit dem WWA eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2$ 1/a gewählt. Somit ergibt sich ein spezifisches Speichervolumen $V_S = 276,8$ m³/ha. Das erforderliche Rückhaltevolumen V_{RRR} beträgt 1514 m³.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen ob Behandlungsmaßnahmen notwendig sind. Anschließend ist die notwendige wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung des Regenwassers in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Behörden zu erstellen.

3.2.2 Energieversorgung

Die Erweiterungsfläche „Gewerbegebiet Schlettach Teil 2“ kann an die vorhandene Energieversorgung des Gewerbegebietes „Schlettach“ angeschlossen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH. Ein Standort für eine Trafostation ist am östlichen Rand der Parkplatzfläche vorgesehen. Die erforderlichen Kabel werden unterirdisch verlegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 110-kV-Freileitung sowie ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung beträgt zwischen 21,0 m und 22,0 m beiderseits der Leitungsachse. Um die Instandhaltung der Freileitung zu gewährleisten, wird der Schutzzonenbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Beim 20-kV-Kabel beträgt der Schutzzonenbereich jeweils 1,0 m. Die maximal zulässigen Bauhöhen im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung betragen zwischen 4,0 m (ab 231,5 m ü. NN) im Bereich der Fl. Nr. 956, Gemarkung Prappach und 5,0 m (ab 235,0 m ü. NN) im Bereich der Fl. Nr. 960

und 964, Gemarkung Prappach, so dass die maximalen Bauhöhen 235,5 m bzw. 240 m ü. NN betragen.

Durch das Gebiet verläuft ebenfalls eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Hier sind die Bauverbotszonen (jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse) zu beachten.

3.2.3 Fernmeldeanlagen

Durch das Plangebiet verläuft unterhalb des befestigten Wirtschaftsweges eine Versorgungsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten bzw. sind die Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kabelbetreiber abzustimmen.

4 Flächenbilanz

Der Eingriffsbebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 8,19 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche
Größe des Geltungsbereiches, Eingriffsbebauungsplan	8,19 ha
= Bruttobaufläche	81.905m ²
./. Öffentliche Verkehrsflächen	6.299 m ²
./. best. Öffentlicher Wirtschaftsweg	225 m ²
./. geplanter Anwandweg	1.976 m ²
./. Parkplatzfläche	2.298 m ²
./. Öffentliche Grünflächen	2.492 m ²
./. Privates Pflanzgebot	649 m ²
./. Öffentliches Pflanzgebot	6.377 m ²
./. Flächen für Versorgungsanlagen	3.956 m ²
Nettobaufläche	57.633 m ²

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet (GE)“ mit Einschränkung (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung festgesetzt. Hinsichtlich der Lärmkontingentierung wird auf Kapitel 5.8 Immissionsschutz verwiesen. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausweisung der Flächen soll Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Auf der Grundlage mehrerer vorliegender Einzelhandelsgutachten ist es Planungswille der Stadt, Einzelhandelseinrichtungen durch geordnete Planung insbesondere zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen nur in ganz bestimmten Arealen ansiedeln zu lassen. Das fortgeschriebene Einzelhandelsent-

wicklungskonzept in der Fassung vom 25.02.2019 enthält unter Ziffer 8 ein Standort- und Sortimentskonzept. Dieses sieht die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandel“ vor allem im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, mit Abstrichen in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (inkl. Nahversorgungszentren) und in geringem Ausmaß noch in städtebaulichen Randlagen vor. Beim Plangebiet „Schlettach Teil 2“ handelt es sich um eine städtebauliche Randlage. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Konzentration der Einzelhandelslagen an dafür vorgesehenen Standorten werden im neuen Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ keine Einzelhandels-einrichtungen zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zugunsten einer flexiblen und max. möglichen Nutzung der Gewerbeflächen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 für Gewerbegebiete (GE) festgesetzt: die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist für großflächige Gewerbebauten erforderlich. Die max. Länge eines Gebäudes wird aber aus siedlungsstrukturellen Gründen auf max. 200 m begrenzt.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Da das Gelände ein Nord-Süd-Gefälle von bis zu 6,5 m aufweist, werden Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen festgesetzt. Dabei wurden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Fläche	max. Traufhöhe
GEE1	245,0 m ü. NN
GEE2	254,0 m ü. NN
GEE3	243,0 m ü. NN
GEE4	235,5 m ü. NN
GEE5	243,0 m ü. NN
GEE6	245,0 m ü. NN
GEE7	240,0 m ü. NN

Die Höhen wurden so gewählt, dass in den Teilflächen GEE1, GEE3, GEE5 und GEE6 Traufhöhen von bis zu 12 m möglich sind. Gemäß einer beabsichtigten Nutzung ist im GEE2 abweichend von der eben genannten Planungsabsicht eine maximale Traufhöhe von 254,0 m ü. NN festgesetzt, was einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 20 m entspricht.

Im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzgl. der maximalen Traufhöhe zulässig. Die dafür festgesetzten Höhen wurden aus der Vorabstellungnahme

des Leitungsbetreibers, in diesem Fall die Bayernwerk Netz GmbH, in den Bebauungsplan als Teilfläche GEe4 und GEe7 übernommen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzschlüssel gemäß der Anlage zu § 30 GaStellV anzuwenden. Im Plangebiet sind die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB zulässig, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben. Somit kann der parksuchende Verkehr auf Mitarbeiter sowie wartenden Lieferverkehr beschränkt werden, so dass nicht mit hohem Besucherverkehr zu rechnen ist.

5.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen und betriebsbedingten Gründen unterirdisch zu führen.

5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden so gewählt, dass zum einen keine unnötigen unerwünschten Fernwirkungen entstehen. Zum anderen soll damit eine optische Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Schlettach ermöglicht werden.

5.8 Immissionsschutz

Um schalltechnische Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den umliegenden genehmigten Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei Nutzung als Gewerbegebiet die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bzw. der Genehmigungsbehörde eingehalten werden.

Nach Auswahl der drei maßgeblichen Immissionsorte auf den Grundstücken Fl. Nr. 1904/3, 2250, 2550/1 wurden unter Berücksichtigung der Berechnungsvorgaben für die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 folgende berechnete Emissionskontingente für die einzelnen Kontingentierungsflächen festgelegt:

Kontingentierungsfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GEe1 und GEe2	65 dB(A)	52 dB(A)
GEe3	65 dB(A)	46 dB(A)
GEe4	65 dB(A)	49 dB(A)
GEe5	65 dB(A)	48 dB(A)
GEe6	65 dB(A)	52 dB(A)
GEe7	65 dB(A)	54 dB(A)

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB für den Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (165° - 137°)	2	2
B (137° - 165°)	0	0

Durch die Festsetzungen kann zum einen das gewünschte Planungsziel erreicht werden. Zum anderen wird dem § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Für eine detaillierte Darstellung der schalltechnischen Untersuchungen wird auf die Anlage 2 verwiesen.

5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

Gewerblich geprägte Gebiete weisen oftmals einen hohen Versiegelungsgrad mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Um die Auswirkungen zu minimieren bzw. zu verhindern und gleichzeitig ein gewisses Maß an Aufenthaltsqualität aufrecht zu erhalten, ist bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ein besonderes Augenmerk auf grünordnerische Belange zu legen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde daher ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Zur Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan verwiesen.

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei dem geplanten Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bewertung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003. Durch die geplanten Nutzungsänderungen hin zu einem Gewerbegebiet ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Planung ein Kompensationsbedarf von 36.900 m². Für eine detaillierte Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan verwiesen.

5.11 Vermeidungsmaßnahmen

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan dargestellt.

Des Weiteren wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine artenschutzrechtliche Prüfung mit faunistischen Begehungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem faunistischen Bericht darzustellen sind. Die faunistischen Untersuchungen dauern nach jetzigem Kenntnisstand noch bis Juni 2019 an, weshalb die Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden. Für eine detailliertere Darstellung wird auf den Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan verwiesen.

5.12 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, unter anderem insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser. Eine wesentliche Voraussetzung für den wirksamen Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Offenhaltung der Böden und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein absolut notwendiges Maß. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, bspw. bei Stellplätzen, werden die natürliche Filterfunktion des Bodens genutzt und die Grundwasserneubildung unterstützt. Gleichzeitig trägt dies zu einer Entlastung der zentralen Abwasserbeseitigung bei.

5.13 Beleuchtung und Werbeflächen

Die Festsetzungen hinsichtlich Beleuchtung und Werbeflächen dienen der Sicherheit im Straßenverkehr. Durch die Beschränkungen soll verhindert werden, dass Teilnehmer im Straßenverkehr geblendet oder abgelenkt werden. Die Festsetzung dient außerdem dem Schutz der Betriebsleiterwohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet Schlettach.

6 Hinweise

6.1 Auffinden von Bodendenkmälern

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

6.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

6.3 Freileitung

Alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ausgeführt werden. Die Bauantragsunterlagen sind der Bayernwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahmen vorzulegen.

Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der 110 kV-Freileitung hineinragen. Andernfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

6.4 Unterirdische Versorgungsleitungen

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

6.5 Immissionsschutz

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

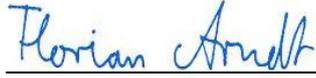
7 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Stadt Haßfurt beabsichtigt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwerben. Bodenordnungsmaßnahmen sind einzuplanen, falls die Stadt Haßfurt nicht alle Grundstücke erwerben sollte.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.04.2019



Florian Arndt
M.Sc. Geografie
Abteilung Städtebau