

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET NAHVERSORGUNGSZENTRUM INKL. 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM SÄNNIG



**STADT HOFHEIM I. UFR.
LANDKREIS HASSBERGE**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Sondergebiet Nahversorgungszentrum
inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Am Sännig"

Stadt Hofheim i. UFr., Landkreis Haßberge

Aufstellungsbeschluss vom	13.04.2015
Einwohnerzahl:	
Stadt Hofheim i. UFr.	5467 EW (01.07.2013)
Kernort Hofheim i. UFr.	2304 EW (01.07.2013)
Flächennutzungsplan:	wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Haßberge

Entwurfsverfasser: **BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. UFr. hat am 13.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Sännig" der Gemarkung Hofheim i. UFr. zum 5. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich liegt etwa in der Ortsmitte von Hofheim östlich des Altstadt-kerns. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Verlagerung eines Supermarktes (mit Getränkemarkt) und eines Discounters von ihren bisherigen Standorten an der Peripherie des Stadtteiles Hofheim i. UFr. In die Ortsmitte. Von der Regierung von Unterfranken liegt bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 23.01.2015 vor. Auch vom Sachgebiet Städtebau bei der Regierung von Unterfranken werden keine Einwendungen erhoben.

Dementsprechend wurde mit Stand der Planungen vom 28.07.2015 ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Gleichzeitig sollten für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes "Am Sännig" (östlich und südlich des Sondergebietes) die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen reduziert bzw. den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Plangebiet-Ausweisungen erstreckten sich demnach auch auf Flächen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf (bestehender Feuerwehrstandort sowie bestehende Kirche / Christuskirche).

Für die geplante Ansiedlung der Nahversorger ist es allerdings notwendig, sowohl städtebauliche als auch immissionsschutzrechtliche Belange gegeneinander abzuwägen und festzusetzen. Da die Festsetzung immissionsschutzrechtlicher Belange über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich dezimierter möglich ist und die Nahversorger möglichst zügig errichtet werden sollen, ist es von Vorteil, für den Bereich des planungsrechtlichen Sondergebietes (Nahversorger) einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen und die Planänderung für das restliche Gebiet "Am Sännig" (dann 6. Änderung) in einem eigenständigen Bebauungsplan danach zügig aufzunehmen und zu bearbeiten. Planungsrechtlich ist für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der dann nach § 13a BauGB ("Innenentwicklung") aufgestellt wird, für den Flächennutzungsplan nur eine spätere Berichtigung erforderlich. Für das restliche Gebiet "Am Sännig" ist- in Absprache mit dem Landratsamt Haßberge - ein Verfahren nach § 13 BauGB ("Vereinfachtes Verfahren") anzustreben; hierbei ist dann eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Daher beschloss der Stadtrat von Hofheim i. UFr. in seiner Sitzung am 01.12.2015, beide Verfahren zu trennen. Der nun anzufertigende vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB erhält den nachfolgenden Titel: "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig" und wird weiterhin durch das beauftragte Büro erstellt; das Plandatum ist der 01.12.2015.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich für den Bereich der Neuausweisungen (Sonstiges Sondergebiet) um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt; der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird mit der ausgewiesenen Grundfläche von 13.230 m² für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Sonstiges Sondergebiet) nicht erreicht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden bisher nur insoweit behandelt, als sie sich auf das neue o. a. Verfahren beziehen. Planumfang und

betroffene Grundstücke sind dem nachfolgenden Planeinschnitt zu entnehmen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist für dieses Verfahren nicht erforderlich. Stellungnahmen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofheim und zu den "Restflächen" des Bebauungsplanes "Am Sännig" werden dann im abgespaltenen Verfahren 6. Bebauungsplan-Änderung "Am Sännig" Stadt Hofheim i. UFr. behandelt.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Hofheim i. UFr. befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

ganz: 256, 2100/3, 2103/1 und 2104/1

teilweise: 255/9, 255/11, 444, 2097 und 2100

Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig" ändert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes verlieren innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans ihre Wirkung. Für die nicht von der Änderung des Bebauungsplanes berührten Planteile gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Der Vorhabenträger für die Flächen des Sondergebietes, allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, Würzburg, beabsichtigt hier die Errichtung eines Rewe-Supermarktes mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 1.600 m² sowie eines Norma-Discountermarktes mit maximal 1.000 m² Nettoverkaufsfläche. Insgesamt sind hierfür 123 Kundenparkplätze geplant. Der Vorhabenträger hat die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich notariell gesichert bzw. die Sicherung zugesagt und beabsichtigt auf den Grundstücken das o. a. Vorhaben zu realisieren.

Der Vorhabenträger erklärt sich zudem bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB zu erstellen. Weitere Regelungen trifft ein städtebaulicher Vertrag. Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabensträger beauftragt. Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Stadt Hofheim i. UFr. stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Grünordnerische und umweltrelevante Belange werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg zugearbeitet und in das "Planwerk Bebauungsplan" integriert.

Es wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auf die Anwendung des § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB wird hingewiesen bzw. die Anwendung wird in Anspruch genommen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Hofheim i. UFr. liegt im Nordwesten des Landkreises Haßberge, gehört zum Regierungsbezirk Unterfranken und liegt im südöstlichen Teil der Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Gebiet der Stadt Hofheim ist Bestandteil des Naturparks Haßberge. Die Waldgebiete von Hofheim liegen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Die östlich gelegenen Ortsteile und Waldgebiete gehören teilweise zur Schutzzone des Naturparks.

Hofheim ist 30 km von Schweinfurt, 69 km von Würzburg und 42 km von Coburg entfernt. An das überregionale Verkehrsnetz ist Hofheim durch seine Lage an der Bundesstraße 303 zwischen Schweinfurt und Coburg angeschlossen. Hofheim wird außerdem von den Staatsstraßen 2275, 2281 sowie von den Kreisstraßen HAS 36 und HAS 46 erschlossen.

In Hofheim gibt es ein Freibad und ein Hallenbad. Die Stadt verfügt über eine Stadtbücherei, der Ortsteil Goßmannsdorf über eine Gemeindebücherei. Die erforderlichen Angebote für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Hofheim vorhanden.

Mit der zentralörtlichen Funktion eines Unterzentrums versorgt Hofheim ein Einzugsgebiet von circa 12.000 Menschen. Die Einwohnerzahl hat in den letzten Jahren stagniert.

In Hofheim sind derzeit verschiedene größere Firmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, die im Hofheimer Werbering Mitglied sind. Darüber hinaus existiert ein 20 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten der Stadt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Hofheim vorhanden. Im Stadtzentrum von Hofheim befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u.a. kulturelle Veranstaltungen, wird das "Haus des Gastes" genutzt.

Im Stadtzentrum von Hofheim sind vier Ärzte, fünf Fachärzte, drei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine physiotherapeutische Praxis sowie zwei Apotheken niedergelassen. Außerdem besteht ein Caritas-Altenservicezentrum. In Hofheim ist eine Krankenhausfiliale der Haßberg-Kliniken vorhanden (Haus Hofheim). Weitere Krankenhäuser befinden sich in Haßfurt in 13 km, Schweinfurt in 30 km und in Coburg in 42 km Entfernung.

Für die Stadt Hofheim i UFr gibt es ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Stand März 2011 (Verfasser. Büro Dag Schröder, Schweinfurt). Das aktuelle Vorhaben liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes und auch außerhalb des Sanierungsgebietes.

In Hofheim gibt es eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung. Des Weiteren sind auch die größeren Ortsteile mit je einer Freiwillige Feuerwehr ausgestattet.

Über die VGH (Verkehrsgemeinschaft Haßberge) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Hofheim und Haßfurt sowie Hofheim und Maroldsweisach. Zudem ist ab Haßfurt eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienenpersonennah- und -fernverkehrsnetz gegeben.

Hofheim verfügt über einen Wertstoffhof. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Haßberge organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Altstadt-kerns von Hofheim i. UFr.

Das Gebiet ist komplett von bestehender baulicher Nutzung umschlossen. Gleichzeitig wird das Plangebiet im Westen von der Ringstraße (zugleich Staatsstraße 2275)

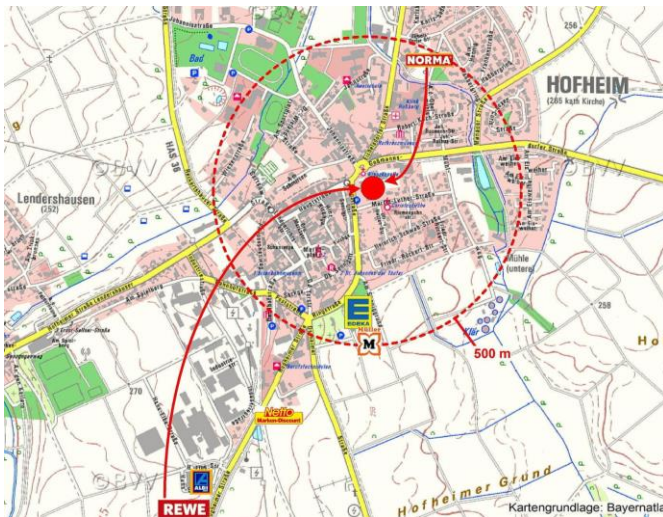
und im Norden von der Goßmannsdorfer Straße (zugleich Kreisstraße HAS 46) begrenzt.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 260 m ü. NN auf ca. 255 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt. Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

4. Standortbewertung / Zulässigkeit des Vorhabens

Das aktuelle Vorhaben umfasst die Verlagerung von Rewe und Norma vom Rand der Stadt an den Rand der Innenstadt. Dies ist ein uneingeschränkt positives Vorhaben und ist aus Sicht der Nutzer und der Stadtplanung zu begrüßen, da mit dem Vorhaben der Standort Innenstadt gestärkt wird.



Übersicht Nahversorgung in Hofheim i. UFr.

Für die Stadt Hofheim i UFr gibt es ein "Entwicklungskonzept Einzelhandel" mit Stand Mai 2009 (Verfasser: Büro GEO-PLAN Bayreuth). Die Untersuchung trifft keine Aussagen zum Vorhaben, da es zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht geplant war. Das Vorhaben entspricht aber den Zielaussagen des Konzeptes.

Von der Regierung von Unterfranken liegt mit Datum vom 23.01.2015 die nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum Vorhaben vor:

"Die Firma allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG, Würzburg, plant in Hofheim i. Ufr. die Verlagerung von zwei Lebensmittelmärkten:

- REWE-Supermarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche
- NORMA-Discountmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche

Auf dem Projektgrundstück Martin-Luther-Str. 2 wurde bis zur Verlagerung an den heutigen Standort im Jahr 2005 ein EDEKA-Markt betrieben. Beim größeren Teil der überplanten Flächen handelt es sich um das Betriebsgelände der Gärtnerei Zeissner, die ihren Betrieb einstellt.

REWE beabsichtigt, den im Jahr 2006 an die südwestliche Peripherie von Hofheim i. Ufr. errichteten Vollversorgermarkt an einen zentraler gelegenen, integrierten Standort zu verlagern und dabei die bisher getrennten Betriebsteile Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt zu vereinen. Die Firma NORMA, derzeit in einer Wohngebietslage im Bereich der nördlichen Kernstadt angesiedelt, bemüht sich seit Jah-

ren um eine Verlagerung ihrer Filiale, verbunden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Zu den Vorhaben ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:

Durch die Vorhaben entstehen zwei Einzelhandelsgroßprojekte i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die getrennt voneinander zu beurteilen sind. Für beide Fälle sind folgende Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) zu beachten:

Ziel 5.3.1 LEP Lage im Raum:

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (...).

Ziel 5.3.2 LEP Lage in der Gemeinde:

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen(...).

Ziel 5.3.3 LEP Zulässige Verkaufsflächen:

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (...) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung über das LEP vom 22. August 2013 werden die bestehenden

Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Hofheim i. Ufr. ist als Unterzentrum ausgewiesen und stellt damit einen geeigneten Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte i.S.v. Ziel 5.3.1 LEP dar. Die Lage der Märkte ist als integriert i.S.v. Ziel 5.3.2 LEP zu bewerten, im Fall des REWE-Marktes verbessert sich die Integration der Lage durch das Vorhaben deutlich. Der NORMA-Discountmarkt ist bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Die Abschöpfung des REWE-Supermarktes bleibt deutlich im zulässigen Bereich von Ziel 5.3.3 LEP. Somit ist aus landesplanerischer Sicht festzustellen, dass die Einzelhandelsziele des LEP dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die Integration ist diese Planung landesplanerisch zu befürworten.

Über die Einzelhandelsziele hinaus sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP einschlägig:

Siedlungsstruktur:

Grundsatz 3.1 Abs. 2 Flächensparen:

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Durch die Reaktivierung der leerstehenden Gewerbeflächen in eine neue, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung und die Verbesserung der Integration der Märkte wird den o.g. Zielen der Siedlungsstruktur in besonderem Maße Rechnung getragen.

Fazit: Die höhere Landesplanungsbehörde sieht in dem Vorhaben eine Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung und erhebt keine Einwände.

Das Sachgebiet Städtebau erhebt gegen die Planungen ebenfalls keine Einwendungen..."

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,323 ha groß.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
SONDERGEBIET (SO GEH)	0,964	72,9
DAVON PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,091	6,9
VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. FUSS- UND RADEWEGE SOWIE PARKPLÄTZE)	0,279	21,1
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,080	6,0
GESAMT	1,323	100,0

Das Plangebiet wird zur Realisierung des Vorhabens als "Sondergebiet" für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe " (SO GEH) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Im Einzelnen sind in Summe die folgenden Sortimente bis zu einer Maximalgröße (Nettoverkaufsfläche) zulässig:

Supermarkt / Rewe (inkl. Kassenzonen, Windfang etc. sowie inkl. integrierten Backshop): max. 1.600 m²,

Discounter / Norma (inkl. Kassenzonen, Windfang etc.): max. 1.000 m².

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich an den geplanten Nutzungen und ermöglicht die konkreten Planungen. Innerhalb der zusammenhängend ausgewiesenen Baugrenzen müssen die Baukörper errichtet werden. Die "Verbindlichen Festsetzungen" regeln unter Pkt. A 3.2 die damit verbundene konkrete Festsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO.

Insgesamt ist die innenstadtnahe Lage der beiden geplanten Einkaufsmärkte städtebaulich gewünscht. Da ausreichend große Grundstücke für die umgebende und bestehende Bebauung vorhanden sind, werden zum einen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, zum anderen wird trotz der Festlegung der Baugrenzen zum Teil auf das Mindestmaß von 3 m (nach BayBO) die Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke nicht negativ beeinträchtigt.

Die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO betrifft auch die Lärmschutzwände, die generell auf den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken stehen und an einer Stelle höher als 2,50 m sind. Betroffen ist die nordwestliche und nördliche Grundstücksgrenze des Anwesens Martin-Luther-Straße 4. Aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (siehe hierzu auch Ausführungen im Kapitel 8) ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse hier die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 3,50 m Höhe erforderlich. Diese Höhe wurde gleichzeitig als Maximalhöhe festgesetzt. Auf dem mit über 1.100 m² verhältnismäßig großen Wohngrundstück

kann der jeweilige Abstand zwischen eigentlichem Wohngebäude und geplanter Lärmschutzwand mit ca. 8,5 (Nordseite) bzw. 12,5 m (Westseite) als ausreichend erachtet werden. Außerdem ist das Höhenniveau des Plangebietes in diesem Bereich etwa 1,5 m niedriger als die Geländeoberkante im Bereich des Wohngebäudes Martin-Luther-Str. 4 - die Segmente der Lärmschutzwand erscheinen damit vom Wohnhaus aus gesehen niedriger. Dieser Höhenversatz war zugleich der Hauptgrund für die Festlegung der 3,50 m großen Wandhöhe in diesem Bereich, um die jeweiligen Immissionsorte an der Nord- und Westseite des Wohngebäudes ausreichend abzusichern.

Die Anlieferung für den geplanten Supermarkt ist aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen auf der Nordseite des Gebäudes (Rewe) angeordnet. Die Anlieferung für den geplanten Discounter ist an der Westseite des Gebäudes (Norma) angeordnet. Zur Be- und Entladung der anliefernden LKW ist jeweils eine Rampe mit einem Höhenunterschied von 1,30 m (Rewe) bzw. 1,25 m (Norma) zur Geländeoberkante vorgesehen.

Die Öffnungszeiten für beide Einkaufsmärkte ist mit werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr festgelegt. Bei dem im Supermarkt (Rewe) integrierte Backshop wurden die Öffnungszeiten auf täglich (auch Sonntag) von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr festgelegt.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind zudem Warenanlieferung (inkl. Be-/Entladetätigkeiten) nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Nachtanlieferungen und Nachtbetrieb (Ausnahme: automatisch gesteuerte Anlagen der Haustechnik) sind ausgeschlossen. Diese Regelung gilt nicht für Lieferwagen / Kleintransporter für die Anlieferungen des Backshops.

Weitere Ausführungen können dem Kapitel 8 Immissionsschutz sowie den Textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Für das Sonstige Sondergebiet ist eine 1-geschossige Ausweisung vorgesehen. Die zulässige Grundflächenzahl für dieses Sondergebiet wird mit 0,9 festgesetzt und überschreitet damit das gemäß BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können jedoch hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Einkaufsmärkte mit Stellplätzen) zwingend erforderlich. Weiterhin ist es städtebaulich wünschenswert, dass an der vorgesehenen Stelle in Innenstadtnähe zwei Einkaufsmärkte entstehen, die sich zudem eine gemeinsame Stellplatzanlage teilen. Dies führt zu den beschriebenen Überschreitungen; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt - die maximal zulässige Höchstzahl von 2,4 gemäß BauNVO wird somit eingehalten bzw. bei weitem nicht erreicht.

Es sind sowohl Flachdächer als auch flachgeneigte Pultdächer (maximal 10°) zulässig. Die maximale Firsthöhe wurde auf 7,50 m festgelegt (gemessen ab der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Firstlinie).

Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag regelt weitere Details der baulichen Gestaltung.

Für das Vorhaben ist die Ausweisung von insgesamt 123 Stellplätzen inkl. der entsprechenden Fahrgassen notwendig. Bezogen auf die Nettoverkaufsfläche der Einkaufsmärkte (inkl. Getränkemarkt und Backshop) entspricht dies einem Stellplatzschlüssel von 1 St je ca. 20 m² Nettoverkaufsfläche. Gemäß dem für den Vorhabenträger tätigen Projektentwickler, Häfner Standort Entwicklung, Neunkirchen a. Sand,

wird zudem bezüglich der Parkbewegungen ein auf 70 % reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt, da aufgrund der günstigen innerörtlichen Lage ein relevanter Kundenanteil den Nahversorger zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann und Kopplungskäufe zwischen den beiden Märkten zu einem reduzierten Stellplatzbedarf gegenüber zwei Märkten mit jeweils eigener Parkplatzanlage führen.

Die Stellplätze sind z. T. durch Pflanzgebote im Bereich unbebauter Freiflächen gliedert. Soweit vom Nutzungszweck her möglich, sind die Stellplätze zusätzlich durch Baum- und/oder Strauchpflanzungen zu gliedern.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Haupteinschließung (siehe hierzu auch Kapitel 7 Verkehr) sowie des öffentlichen Parkplatzes westlich des Sondergebietes und die öffentlichen Grünflächen nördlich des Sondergebietes (zwischen Parkplatz Supermarkt und der Goßmannsdorfer Straße) sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Zum Grundstück der benachbarten denkmalgeschützten Kreuzkapelle im Nordwesten des Plangebietes wurde eine ausreichend breite private Grünfläche sowie die Pflanzung einer Hecke mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Weitere Ausführungen können dem anschließenden Kapitel 6 "Grünordnung" entnommen werden. Die Beschreibung zum Baudenkmal der Kreuzkapelle kann dem Kapitel 10 "Denkmalschutz" entnommen werden, ebenso die Beschreibung der nordwestlich bzw. westlich liegenden Bodendenkmäler. Im Zusammenhang mit den Denkmälern wird auch hier auf den räumlich sinnvollen und damit beizubehaltendem Standort für die Errichtung der beiden Einkaufsmärkte in Innenstadtnähe verwiesen. Im Rahmen des Bauantrages wird vom Vorhabenträger die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt. Die fachlichen Anforderungen dazu werden dann entsprechend formuliert und beachtet.

6. Grünordnung / Eingriffsregelung / Artenschutz / Umweltbe- lange

6.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft die Goßmannsdorfer Straße (zugleich Kreisstraße HAS 46), die Westgrenze des Plangebietes wird durch die Ringstraße (zugleich Staatsstraße 2275) gebildet.

Bei der Baufläche handelt es sich um eine überwiegend bereits bebaute (Gärtnereigebäude, Supermarkt) innerörtliche Fläche mit größeren Grünflächen (Gärtnerei) und Parkplatzflächen, die überwiegend von Wohn- und Mischbebauung bzw. Straßenverkehrsfläche umgeben ist. Insofern sind nur wenige grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten sind. Für die Begrünung sind überwiegend standortheimische Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden:

Artenliste standortheimischer Gehölze

- a) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|---------------------|------------|
| Obstbäume in Sorten | Feldahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Salweide |
| Salix caprea | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | |

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzflächen ist zusätzlich die Pflanzung von standortheimischen Laubbäume mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Erdreich und mindestens 6 qm große Baumscheiben vorzusehen. Als Eingrünung zur angrenzenden denkmalgeschützten Kreuzkapelle (Fl.Nr. 2102) ist die Pflanzung einer Hecke mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt (siehe Artenliste). Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Befestigungen von Stellplätzen und Wegen sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Die bestehenden Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und Während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Notwendige Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

6.2 Eingriffsregelungen gemäß BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die Bebauungsplan-Änderung wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden jedoch unter Punkt 6.4 berücksichtigt. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

Die Betroffenheit einzelner Tiergruppen wird in Form einer artenschutzrechtlichen Abschätzung mit Relevanzabschätzung abgehandelt. Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

Aufgrund der angrenzenden Straße sowie Wohn- und Mischbebauung (Spaziergänger mit Hunden möglich) und der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung (Gärtnerei) auf der Fläche selbst, besitzt der Planungsbereich inkl. der bestehenden Gehölze eine geringe Wertigkeit als Brutplatz für gehölbewohnende Vogelarten. Die im Randbereich der Parkplatzflächen vorkommenden Einzelbäume weisen vereinzelt Höhlen aber keine Rindenspalten auf. Aufgrund der Größe dieser Höhlen sind jedoch potentielle Baumbrüter bzw. Fledermäuse auszuschließen. Allenfalls ist durch die bestehende Vorbelastung mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Sondergebiet auszuschließen ist. Auf der Baufläche sind keine offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen vorhanden, wodurch wertgebende Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) ebenfalls auszuschließen sind.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die bestehende Vorbelastung, sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelenschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

6.4 Umweltbelange

Die Baufläche ist überwiegend von Wohn- und Mischbebauung bzw. Straßenverkehrsfläche umgeben und beinhaltet bereits bestehende Bebauung (Gärtnereigebäude, Supermarkt). Der Gärtnerei angeschlossen, jedoch nicht frei zugänglich, liegen größere Grünflächen. Im westlichen und südlichen Randbereich verlaufen teils eingegrünte Parkplatzflächen. Für die Erholung und gesunde Wohnverhältnisse hat die Baufläche daher geringe Bedeutung. Die Empfindlichkeit der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ist jedoch als hoch einzustufen. Im Bereich der Baufläche sind mehrere Gehölze und Einzelbäume vorhanden, jedoch sind keine Biotopkartierung Bayern betroffen. Besondere Arten sind aufgrund der Vorbelastung durch die Nutzung der Flächen und die umliegende Nutzung (Straßenverkehrsflächen sowie Wohn- und Mischgebiete) nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Vorbelastung der Böden durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung durch Verkehrswege und Parkplatzflächen vorhanden. Die Baufläche beinhaltet keine Oberflächengewässer sowie keine Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzzonen. Durch die zentrale Lage der Grünfläche der Gärtnerei besitzt die Fläche lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Da die Fläche komplett von Wohn- und Mischbebauung bzw. Straßenverkehrsfläche umgeben ist, geht keine ortsbildprägende Wirkung von ihr aus. Der Randbereich der Fläche (Parkplatzflächen) ist durch vereinzelte Laubgehölze gegliedert und begrünt. Bereiche mit besonderem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden. Westlich der Baufläche liegen die Baudenkmale "Hl. Kreuzkapelle" (D-6-74-149-1) und "St. Nepomuk-Statue" (D-6-74-149-2). Die Baudenkmale sind bereits allseits von Bebauung bzw. Straßenverkehrsfläche umgeben. Eine Blickbeziehung besteht von den Straßenverkehrsflächen aus wobei durch die geplante Bebauung hier nicht eingegriffen wird.

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch den Erhalt der prägenden Einzelgehölze im Randbereich der Baufläche, durch festgesetzte Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Baufläche und Artenschutzmaßnahmen.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft die Goßmannsdorfer Straße (zugleich Kreisstraße HAS 46), die Westgrenze des Plangebietes wird durch die Ringstraße (zugleich Staatsstraße 2275) gebildet.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt über eine neue herzustellende öffentliche Verkehrsfläche, am Westrand des Plangebietes von der Ringstraße (Staatsstraße 2275) abzweigend über einen bestehenden öffentlichen Parkplatz angelegt werden soll.

Das Erschließungskonzept bzw. die Anbindung an die Staatsstraße St 2275 wurde vom Vorhabenträger bereits vor Beginn des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan mit dem Staatlichen Bauamt in Schweinfurt vorabgestimmt. Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung wurde im Februar 2015 von dort mitgeteilt,

dass "...die Erschließung nach erster Einschätzung grundsätzlich so machbar ist." Diese Einschätzung wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens beibehalten.

Neben der Ausbildung des neuen Zufahrtsastes findet eine Reduzierung der Stellplätze auf dem östlich des Sondergebietes liegenden öffentlichen Parkplatz statt. Zu- und Abfahrten der beiden künftig voneinander getrennten Parkplatzbereiche werden neu geregelt. Im Bereich des Parkplatzes werden zudem öffentliche Grünflächen ausgewiesen bzw. erhalten.

Als Ersatz für die im Zuge der Neuansbindung entfallenen öffentlichen Parkplätze ist an der Südseite des geplanten Norma-Marktes in der Martin-Luther-Straße am Südrand des Plangebietes die Ausweisung von insgesamt 11 weiteren Stellplätzen vorgesehen. Hierfür ist eine öffentliche Parkmöglichkeit seitens des Vorhabenträgers angedacht und mit der Stadt Hofheim i. UFr. im Vorfeld abgestimmt. Die Fläche der Stellplätze verbleibt allerdings im Besitz des Vorhabenträgers.

Zur fußläufigen Anbindung der Einkaufsmärkte sind am Nord- und Südostrand des Sondergebietes Gehwege zur Goßmannsdorfer Straße bzw. zur Martin-Luther-Straße vorgesehen, die auf der Sondergebietsfläche in Form von Gehrechten im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Hofheim i. UFr. erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Plangebietes werden im Mischsystem an die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Hofheim entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend.

Weitere Berechnungen und Ausführungen zur Niederschlagswassereinleitung, Versickerung etc. werden spätestens im Rahmen des Bauantrages der Einkaufsmärkte ausgearbeitet und mit dem Landratsamt Haßberge abgestimmt.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dies gilt künftig auch für die neu entstehenden Sondergebietsflächen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

7.4. Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hofheim i. UFr. wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

8. Immissionsschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Erstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ein hierfür erstellter Bericht ist gleichzeitig Bestandteil der Begründung. Die nachfolgende Beschreibung sowie die damit verbundenen getroffenen Festsetzungen gehen aus diesem Bericht hervor.

Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen einer **Parkplatz- und Anlagenlärm Betrachtung** erfolgten für beide Einkaufsmärkte und für alle mit der geplanten Errichtung dieser Märkte neu entstehenden Schallquellen (123 Kundenparkplätze, LKW-Lieferverkehr inkl. Be-/ Entladetätigkeiten, Sammelboxen Einkaufswagen und

technische Gebäudeausrüstungen) im Rahmen der festgelegten Öffnungszeiten (Einkaufsmärkte werktags von 7 bis 20 Uhr, integrierter Backshop (im Supermarkt) zusätzlich auch am Sonntag von 7 bis 20 Uhr).

Gemäß Angaben des Projektentwicklers (Häfner Standort Entwicklung, Neunkirchen a. Sand) wurde bei den Berechnungen ein auf 70 % reduzierter Stellplatzschlüssel angewandt.

Die LKW-Anlieferungen der Einkaufsmärkte im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) inkl. den damit verbundenen Be- und Entladetätigkeiten wurden bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

Die Beurteilung zum Parkplatz- und Anlagenlärm erfolgte gemäß TA Lärm und somit inkl. einer Spitzenpegelbetrachtung, die Aufschluss über die Auswirkung möglicher kurzzeitiger Geräuschspitzen geben sollte.

Die Immissionspunkt-Berechnungen erfolgten sowohl für die umliegende bestehende Misch- und Wohnbebauung in der Hauptstraße, Martin-Luther-Straße, Ringstraße und Unteren Sennigstraße (Rückgebäude an der Ringstraße).

Zur Berücksichtigung der lärmtechnischen Vorbelastung durch die bestehende Gewerbebetriebe nördlich und nordöstlich des Plangebietes (innerhalb gemischter Bauflächen) sollten die eintreffenden Schallpegel an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte möglichst um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben für alle relevanten Immissionsorte die Einhaltung aller zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte am Tag (Werktag und Sonntag) und in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde).

Gleichzeitig werden mit Ausnahme des südöstlich liegenden Nachbargrundstücks Martin-Luther-Str. 4 überall die Richtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Bei den Immissionspunkten Martin-Luther-Str. 4 wurde die angedachte Unterschreitung der Richtwerte von 6 dB(A) nicht erreicht. Dennoch erscheint die errechnete Unterschreitung von ca. 4,2 dB(A) tags und ca. 3,6 dB(A) nachts an dieser Stelle ausreichend, da die Immissionsorte ausreichend weit von den nördlich des Plangebietes emittierenden Gewerbelärmquellen entfernt liegen bzw. durch die Neubebauung teilweise abgeschirmt werden. Außerdem befinden sich alle für eine lärmtechnische Vorbelastung relevante Gewerbebetriebe in bestehenden Mischgebieten und nicht in reinen Gewerbegebieten. Daher greifen hier bereits schalltechnische Einschränkungen.

Die Untersuchungen ergaben außerdem die Zulässigkeit der Anlieferung des Backshops per Lieferwagen vor 6 Uhr morgens und damit im Nachtzeitraum.

Die Spitzenpegelbetrachtungen ergaben generell keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen.

Im Zusammenhang mit der neu herzustellenden Grundstückszufahrt für die beiden Lebensmittelmärkte wurden außerdem die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Flächen aufgrund der durch die Planung nötigen (etwa 25 m langen) neuen Anbindung an die Ringstraße berücksichtigt, da dieser Straßenast in erster Linie durch die ein- und ausfahrenden PKW und LKW benutzt wird. In diesem Bereich wurden auch zusätzlich die bestehenden und im Zuge der Planungsmaßnahmen veränderten öffentlichen Parkplätze inkl. der zukünftigen veränderten Zufahrten berücksichtigt. Der Zusatzverkehr auf den vorbeiführenden Haupterschließungsstraßen (Ringstraße / St 2275 und Goßmannsdorfer Straße / Kr HAS 46) wurde nicht beachtet, da gemäß Vorgaben der TA Lärm hier bereits eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr vor-

liegt. Die Untersuchung der Verkehrsgeräusche gemäß 16. BImSchV ergab eine Einhaltung bzw. deutliche Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte.

Die Errichtung und der Betrieb der Einkaufsmärkte hat entsprechend den in den schalltechnischen Untersuchungen des Büros für Städtebau und Bauleitplanung Bamberg vom 01.12.2015 zugrunde gelegten Daten zu erfolgen (Anordnung/Abschirmung der relevanten Schallquellen, Schallleistungspegel, etc.). Insbesondere gelten folgende Auflagen, die auch in den Verbindlichen Festsetzungen enthalten sind:

- Warenanlieferungen per LKW inkl. aller damit in Verbindung stehenden Be- und Entladetätigkeiten sind im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht zulässig (gilt nicht für Lieferwagen / Kleintransporter für die Anlieferungen des Backshops).
- In Zusammenhang mit den bereits durch Rewe und Norma getätigten Angaben sind pro Werktag nicht mehr als 2 LKW-Anlieferungen (Rewe) bzw. nicht mehr als 3 LKW-Anlieferungen (Norma) im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- Während der jeweiligen Be-/Entladedauer darf die Betätigung der LKW-Kühlaggregate nicht mehr als die Hälfte des jeweiligen Be-/Entladezeitraums betragen.
- Die Flächen für die Einkaufswagen-Sammelboxen sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ("EKW") zulässig.
- Öffnungszeiten der Einkaufsmärkte Rewe und Norma werktags (Montag bis Samstag) 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Öffnungszeiten des integrierten Backshops täglich 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr.
- Für die Anlieferung des Backshops darf je Anlieferung nicht mehr als 1 Rollcontainer verwendet werden.
- In Zusammenhang mit den bereits durch die künftigen Betreiber getätigten Angaben sind die den Berechnungen zugrunde gelegten Gerätetypen für die Verflüssiger und Kältegeräte (Außenlage) zu verwenden. Die entsprechenden Ausgangsschallleistungspegel von 66 dB(A) (VRV-Anlage östlicher Einkaufsmerk/Rewe), 61 dB(A) (Rückverflüssiger Gewerbekälte östlicher Einkaufsmerk/Rewe) und 74 dB(A) (Kältegerät westlicher Einkaufsmerk/Norma), gemessen an der jeweiligen Schallquelle, sind nicht zu überschreiten. Diese Werte sind nachzuweisen, z. B. durch Bestätigung/ Garantie des Lieferanten. Für alle Dachlüfter sind die zugrunde gelegten Ausgangsschallleistungspegel von 55 dB(A) (am Ausblasgitter) nicht zu überschreiten. Auch dies muss entsprechend nachgewiesen werden.
- Die Höhe der bereits in den Berechnungen berücksichtigten Lärmschutzwand im Parkplatzbereich zum Nachbargrundstück Martin-Luther-Straße 4 darf eine Höhe von 3,50 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parkplatzes - nicht unterschreiten. Im Bereich des geplanten Fußweges an der Ostseite des Norma-Gebäudes darf die Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück Martin-Luther-Straße 4 eine Höhe von 2,00 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Fußweges - nicht unterschreiten. Im Bauantrag ist die Höhe der Lärmschutzwände im Verhältnis zu den nächstgelegenen Wohnhäusern darzustellen. Für alle Lärmschutzwände ist zudem ein Schalldämmwert von mindestens 24 dB nachzuweisen.

9. Brandschutz

Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter

- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W 317 Hygienische Trennung von Trinkwasser- und Feuerlöschleitungen

10. Denkmalschutz

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Grundstück mit der Kreuzkapelle (Fl. Nr. 2102), die als Baudenkmal wie folgt beschrieben wird:

D-6-74-149-1: Baudenkmal Hl. Kreuzkapelle, Saalbau mit Walmdach, eingezogenem Chor und Dachreiter, Giebelfassade, Werksteingliederungen, 1719-23, Chor von 1601; mit Ausstattung.

Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2 m breiter, mit Hecken zu bepflanzender Grünstreifen zur optischen Abschirmung vom Parkplatz) werden eingehalten (siehe hierzu auch die Ausführungen in den Kapiteln 5 und 6.1).

Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2102 der Kreuzkapelle ist außerdem folgendes Bodendenkmal vorhanden:

D-6-5829-0093: Untertägige Bauteile der frühneuzeitlichen Hl. Kreuzkapelle in Hofheim i.UFr. (Fl. Nr. 2102).

Im Umfeld dieser Kapelle ist mit einem frühen Siedlungsausgriffvor die Mauer (vor das sog. Kapellentor) der mittelalterlichen Stadt zu rechnen. Dieses deutet sich auch durch die im näheren Umfeld bereits auf dem Urkataster verzeichneten Gebäude an.

Am Westrand des Plangebietes und weiter in Richtung Altstadt befindet sich noch folgendes Bodendenkmal:

D-6-5829-0091: Untertägige Bauteile bestehender Abschnitte der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtmauer von Hofheim i.UFr., Fundamente abgegangener Bereiche sowie ein vorgelagerter Graben.

Zu direkten Überschneidungen kommt es auf den Fl.Nrn. 55, 180, 256, 255/10, 264.

Die Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Eine räumliche Neuausrichtung des Vorhabens ist aber nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da gerade der innenstadtnahe Standort neben dem Vorhabenträger von der Stadt und zuständigen Fachbehörden bevorzugt wird. Der Vorhabenträger holt die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG im Rahmen des Bauantrages ein. Die fachlichen Anforderungen bzw. die notwendigen Ersatzmaßnahmen dazu werden vom Landesamt für Denkmalpflege formuliert und beachtet.

11. Kosten für öffentliche Erschließung

Die Erschließungsanlagen auf dem geplanten Sonstigen Sondergebiet und in Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehenden Flächen werden durch den Vorhabenträger hergestellt.

12. Beteiligte Fachstellen

12.1	Regierung von Unterfranken	97070 Würzburg
12.2	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	97688 Bad Kissingen
12.3	Landratsamt Haßberge	97431 Haßfurt
12.4	Staatliches Bauamt Schweinfurt	97410 Schweinfurt
12.5	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	97688 Bad Kissingen
12.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	97422 Schweinfurt
12.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97421 Schweinfurt
12.8	Amt für Ländliche Entwicklung	97005 Würzburg
12.9	Bayerischer Bauernverband	97076 Würzburg
12.10	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	96117 Memmelsdorf
12.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
12.12	Kabel Deutschland GmbH & Co. KG	90449 Nürnberg
12.13	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
12.14	PLEdoc GmbH	45312 Essen
12.15	Gasuf Gasversorgung Unterfranken GmbH	97076 Würzburg
12.16	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	97064 Würzburg
12.17	Handwerkskammer für Unterfranken	97616 Bad Neustadt
12.18	Gewerbeaufsichtsamt Würzburg	97082 Würzburg
12.19	Reg. v. Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
12.20	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
12.21	Katholisches Pfarramt	97461 Hofheim i. UFr.
12.22	Evang.-Luth. Pfarramt Hofheim-Lendershausen-Eichelsdorf	97461 Hofheim i. UFr.
12.23	Naturpark Haßberge	97437 Haßfurt
12.24	Gemeinde Aidhausen / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
12.25	Markt Burgpreppach / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
12.26	Gemeinde Riedbach / VG Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
12.27	Stadt Königsberg i. Bay.	97484 Königsberg i. Bay.
12.28	Stadt Hofheim i. UFr.	97461 Hofheim i. UFr.
12.29	allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG	97084 Würzburg
12.30	Büro für Städtebau u. Bauleitplanung	96049 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 28.07.2015
Geändert: Bamberg, 01.12.2015
Satzungsbeschluss: Bamberg, 20.04.2016

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sännig", Stadt Hofheim i. UFr.

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Hofheim i. UFr.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Trennung des Verfahrens zwischen dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan für das Sondergebiet (Nahversorger) und dem restlichen Gebiet "Am Sännig" (wird später aufgestellt, dann 6. Änderung); Änderung des Planungstitels in "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Sännig"; dementsprechend Reduzierung des Geltungsbereiches und der Verbindlichen Festsetzungen (nur noch zur Thematik "Sondergebiet"; Anpassung der Begründung dahingehend (Beschreibungen, Ausnutzungsdaten, etc.); Verzicht auf die Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens (wird später geändert)
- Aufnahme eines Absatzes über die von der Änderung betroffenen Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Sännig" in Verbindliche Festsetzungen und Begründung
- Insgesamt Anpassung der Planung innerhalb des Sondergebietes auf die aktualisierten Ausführungen des Vorhabenträgers und der Architekten (Lage und Dimension Gebäude Rewe, Anordnung Stellplätze, Anpassung der Lage Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes)
- Klarstellungen zur rechtlichen Grundlage der Festsetzungen und zur städtebaulichen Rechtfertigung bzgl. Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung
- Klarstellungen zu den maximalen Firsthöhen in den Verbindlichen Festsetzungen
- Klarstellungen zur rechtlichen Grundlage der Festsetzungen und zur städtebaulichen Rechtfertigung zur Abstandsflächenthematik in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung
- Klarstellungen zur städtebaulichen Rechtfertigung bzgl. Abstandsflächenthematik in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung
- Klarstellungen zur städtebaulichen Rechtfertigung bzgl. der Errichtung der Lärmschutzwände inkl. weitere Ausführungen (u.a. Höhenbezug) in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung; Festsetzung der Mindesthöhen der Schallschutzwände gleichzeitig als Maximalhöhen
- Kennzeichnung der abzubrechenden Bauteile im Planteil des Bebauungsplanes sowie in den Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzende Ausführungen zum Immissionsschutz in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung (weitere Auflagen zu technischen Geräten, erforderliche Nachweise inkl. rechtlicher Verbindlichkeit, Kennzeichnung der Bereiche für Einkaufswagen-Sammelboxen)
- Aktualisierung des kompletten Berichts zur schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Begründung aufgrund der vorgenannten Sachverhalte
- Ausarbeitung eines gesonderten Kapitels zur Grünordnung und zu den Umweltbelangen in der Begründung
- Ergänzungen zur Abwasserbeseitigung in der Begründung

- Ausarbeitung eines gesonderten Kapitels zum Brandschutz in der Begründung
- Ausarbeitung eines gesonderten Kapitels zum Denkmalschutz in der Begründung;
Aufnahme der entsprechenden Auflagen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege

Der Plan ist vom Stadtrat von Hofheim i. UFr. im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Hofheim i. UFr. beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 01.12.2015 mit der Begründung vom 01.12.2015 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 01.12.2015

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



2. NACHTRAG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgungszentrum inkl. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Sännig", Stadt Hofheim i. UFr.

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Hofheim i. UFr.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 01.12.2015 ist mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2015 vom Stadtrat von Hofheim i. UFr. in seiner Sitzung am 20.04.2016 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 20.04.2016

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

