

6. Änderung Bebauungsplan "Am Sännig" Stadt Hofheim i. UFr., Landkreis Haßberge

Grundzüge der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates Hofheim i. UFr. hat am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Sännig" der Gemarkung Hofheim i. UFr. zum 6. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Hofheim i. UFr. östlich des Altstadt-kerns.

Um die Attraktivität des Baugebietes für zukünftige private Baumaßnahmen zu erhalten, soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund der Veränderungen der Wohnansprüche sowie die moderne Baugestaltung und deren Möglichkeiten modifiziert werden. Hierzu ist besonders die Reduzierung entbehrllicher Festsetzungen vorzunehmen. Außerdem soll für einen Teilbereich (MI III) auch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt werden, um eine flächenschonende Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben. Im Osten grenzt er an die freie Flur bzw. im weiteren Verlauf an die bebaute Ortslage. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die freie Flur. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sännig". Hier wurde in einem Bebauungsplan-Verfahren im Jahr 2015 die Planungsgrundlage für die Verlagerung eines Supermarktes (mit Getränkemarkt) und eines Discounters von ihren bisherigen Standorten an der Peripherie des Stadtteiles Hofheim i. UFr. in die Ortsmitte geschaffen.

Außerdem sind folgende Änderungen veranlasst:

- die Reduzierung gestalterischer Festsetzungen,
- die Neufestsetzung der Baugrenzen,
- den Wegfall der Baulinien,
- die Neufestsetzung eines Mischgebietes (MI III) für die zulässige Bebauung mit drei Vollgeschossen,
- die Anpassung der OD-Grenze und der Bauverbotszone entlang der Kr HAS 46,
- die Löschung des Schutzzonenbereiches für eine 20-kV Freileitung inkl. Eintrag des unterirdischen 20kV-Kabels mit Schutzstreifen und Leitungsrecht.
- das Baulager im Nordosten des Geltungsbereiches wird zu Gemeinbedarf / Feuerwehr
- die Flächen für Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen

Die Plangebiet-Ausweisungen erstrecken sich auf Flächen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf (bestehender Feuerwehrstandort sowie bestehende Kirche / Christuskirche).

Folgende Grundstücke der Gemarkung Hofheim i. UFr. liegen innerhalb des Geltungsbe-
reiches:

Flurnummern ganz: 2055, 2055/1, 2055/3, 2055/4, 2055/7, 2056, 2056/1, 2057/1,
2057/2, 2057/3, 2057/4, 2057/5, 2057/6, 2063, 2063/1,
2063/2, 2063/3, 2063/5, 2063/6, 2063/7, 2063/8, 2063/9,
2063/10, 2063/11, 2063/12, 2063/13, 2063/14, 2064, 2064/1,
2064/2, 2064/3, 2064/4, 2065, 2065/1, 2065/2, 2065/3,
2065/4, 2065/5, 2065/6, 2065/7, 2065/8, 2065/9, 2065/10,
2065/11, 2065/12, 2066, 2067, 2067/1, 2067/2, 2067/50,
2068, 2069, 2070, 2079, 2079/1, 2079/50, 2080, 2080/1,
2081, 2081/1, 2081/2, 2081/6, 2082, 2082/1, 2083, 2083/1,
2083/2, 2083/3, 2083/4, 2083/5, 2083/6, 2084, 2085, 2086,
2087, 2088, 2089, 2091, 2091/3, 2092, 2095, 2095/1, 2095/2,
2095/3, 2095/4, 2095/5, 2095/6, 2095/7, 2095/8, 2096,
2096/1, 2096/2, 2096/3, 2098, 2098/1, 2098/2, 2098/3,
2098/4, 2098/5, 2098/6, 2099, 2099/3, 2099/4, 2099/5,
2099/6, 2099/7, 2099/8, 2100/1, 2100/2, 2104 und 2104/10

Flurnummern teilweise: 1986, 2057, 2062, 2071, 2071/2 und 2097

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 12,264 ha groß
(Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

| | ha | % |
|---|---------------|--------------|
| ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA) | 8,783 | 71,6 |
| MISCHGBIETE (MI) | 1,482 | 12,1 |
| FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF | 0,596 | 4,85 |
| VERKEHRSLÄCHEN (INKL. FUSS- UND RADEWEGE SOWIE PARKPLÄTZE) | 1,397 | 11,4 |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN | 0,006 | 0,05 |
| GESAMTFLÄCHE 6. ÄNDERUNG | 12,264 | 100,0 |

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich bei der Aufstellung um einen Bebau-
ungsplan der Innenentwicklung. Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4
BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Demnach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn
in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO der Baunutzungs-
verordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1) weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungsplä-
ne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt
werden, mitzurechnen sind, oder

2) 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer
überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genann-
ten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine
erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwä-
gung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die hierbei anzurechnende Grundfläche in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß der Ausweisungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes maximal ca. 44.110 m². Der genannte obere Schwellenwert der Nr. 2) von 70.000 m² wird somit nicht erreicht.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung beinhaltet nahezu ausschließlich bereits bebaute Bereiche, die im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen geringfügige Erweiterungen erfahren können. Durch die vorgesehene Reduzierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden zudem die Grundzüge der Planung nicht verändert. Lediglich am Nordrand des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 0,44 ha eine Errichtung von neuen Gebäuden beabsichtigt (MI mit 3-geschossiger Bauweise im Bereich Goßmannsdorfer Straße / Mühlweg). Diese Fläche entspricht einem Anteil von ca. 3,5 % an der Gesamtgröße des Plangebietes.

Insgesamt sind durch die veranlassten Änderungen keine nachteiligen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Aufgestellt: Bamberg, 26.09.2019

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

