

Stadt Hofheim
Landkreis Haßberge

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet

" Am Spielberg "

- Stadt Hofheim -

(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung)

Aufgestellt:

Schweinfurt, 10. Mai 1996
Geändert: 18. Dezember 1996
Geändert: 23. Januar 2002
Geändert: 06. August 2003
Geändert: 25. November 2003

AQUILIN WERB
- INGENIEURBÜRO -
AN DEN SCHANZEN 3
97421 SCHWEINFURT
TEL. (0 97 21) 2 30 08 - FAX 2 19 07



1. Allgemeines

1.1 Eine teilweise Erstbeplanung des Bebauungsgebietes "Am Spielberg" von 1980 und 1984 wurde in der Vergangenheit wiederholt geändert, fortgeschrieben, hat aber nie "Bebauungsreife" erreicht. Infolge mehrerer Anfragen nach Gewerbeflächen in diesem Bereich, hier vor allem nach Baugrund für Betriebserweiterungen, hat die Stadt dann die Ausweisung eines "Gewerbe- und Industriegebietes" beschlossen.

Am 06. Februar 1991 wurde vom Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet

"Am Spielberg"

im Stadtteil Hofheim

Landkreis Haßberge

1.3 Der Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde dem Ingenieurbüro Aquilin Werb, An den Schanzen 3, 97421 Schweinfurt, übertragen.

Die Grünordnungsplanung wird in den Bauleitplan integriert. Mit der Fachplanung für die Ersatz- und Ausgleichsflächenermittlung ist das Landschaftsplanungsbüro TEAM 4, Nürnberg, beauftragt worden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Zur Koordinierung der Bautätigkeit in den Hofheimer Stadtteilen (10 Ortschaften) hatte die Stadt bereits 1979 der Regierung von Unterfranken (Ortsplanungsstelle) den Auftrag zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) für den gesamten Stadtbereich erteilt (Ratsbeschluss vom 11.04.1979).

Der Flächennutzungsplan vom Dezember 1986 ist mit Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 20. März 1989 genehmigt worden.

Im Rahmen des zweiten Aufstellungsbeschlusses (15.06.1994) wurden die Flächen für das Gewerbe- und Industriegebiet "Am Spielberg" (Fl.Nrn. 1729, 1730, 1731 und 1732) mit in den Flächennutzungsplanumgriff einbezogen.

2.2 Der Bebauungsplan für das Gebiet "Am Spielberg" ist aus dem (rechtskräftigen) Flächennutzungsplan (dzt. Fassung: "2. Änderung") entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Durch den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet 'Am Spielberg'" werden die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Erweiterungsflächen geschaffen.

4. Lage des Baugebietes

4.1 Das beplante Gelände liegt am südwestlichen Stadtrand von Hofheim. Das neue Industrie- und Gewerbegebiet schließt mit seinem nördlichen Rand, an ein vorhandenes "Mischgebiet" in Lendershausen an. Am nordwestlichen Gebietsrand liegt das Sportgelände des TSV Lendershausen.

Die östliche Begrenzung erfolgt durch die vorhandenen Industrie- und Gewerbeanlagen entlang der "Industriestraße".

4.2 Die Standortwahl für die Gewerbe- und Industrieflächen wurde nicht zuletzt durch die problemlose Anbindungsmöglichkeit an das vorhandene Straßennetz (hier Staatsstraße St 2275) und vom wirtschaftlichen Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Hofheim mitbestimmt.

5. Verkehrserschließung

5.1 Das Neubaugebiet wird über die Erschließungsstraße "A" und 4 kurze Stichstraßen erschlossen.

5.2 Die neue Erschließungsstraße mündet außerhalb der derzeitigen Bebauung von Hofheim mit einem plangleichen Knotenpunkt (Linksabbieger) in die Staatsstraße St 2275.

Durch die "Außerorts-Anbindung" wird verhindert, dass die vorhandene Bebauung der Stadt durch den Ziel- und Quellverkehr des Industrie- und Gewerbegebietes belastet wird.

Die St 2275 wiederum hat nach ca. 500 m (in südlicher Richtung) einen Anschluss an die überregionale Bundesstraße B 303.

E r l ä u t e r u n g d e s P l a n e s

6. Planungsumfang und Nutzung

6.1 Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO wurde im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

GE b1	BESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE b)
GE b2	gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Ziff. 2
GI b	BESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (GI b) gem. § 9 BauNVO

Die eingeschränkte Nutzung resultiert aus den maximal zulässigen Schallemissionswerten (Obergrenzen der flächenbezogenen Schallleistungspegel). (Siehe hierzu auch Ziff. 11 der Begründung.)

6.2 Größe des Baugebietes

Bruttoland		<u>18,60 ha</u>
Für Verkehrsflächen werden beansprucht	1,80 ha	
Fläche für Erstellen eines Schallschutzdammes	0,50 ha	<u>2,30 ha</u>
als Nettobauland verbleiben		<u>16,31 ha</u>
das entspricht ca. 88 %.		

6.3 Aufteilung des Baugebietes nach Nutzung (brutto)

Beschränktes Gewerbegebiet (GE b1)	3,15 ha
Beschränktes Gewerbegebiet (GE b2)	4,30 ha
Industriegebiet (GI b)	11,13 ha

6.4 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festlegung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl festgesetzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen; Grundstückseinteilung

Bodenordnende Vorgaben sind nicht erforderlich.
Soweit die Grundstücke noch nicht im Eigentum der Stadt Hofheim sind, werden diese von der Stadt erworben.

Die im Plan vorgeschlagene Grundstücksteilung ist nicht bindend.
Die Flächengröße und der Grundstückszuschnitt können noch je nach den Erfordernissen der Bauwerber von diesen (weitgehendst) mitbestimmt werden.

Die Verkehrsraumflächen sollen jedoch - zumindest im Bereich der "Erschließungsstraße A" - nicht mehr verändert werden.

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Straßenbau

Für die Anbindung des in sich geschlossenen Straßensystems wird die Sammelstraße (A-Straße) bis an den südlichen Gebietsrand geführt und bei Str.km 12,658 an die Staatsstraße St 2275 angeschlossen.

Die Ausbildung des Anschlussknotens erfolgt gemäß den "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K)". Entsprechende Vereinbarungen sind mit der Fachbehörde getroffen.

Der Umfang und die Verkehrsführung im Gebiet ist im Lageplan dargestellt. Die Bemessung der Verkehrsanlagen (Fahrbahnbreite, getrennte Verkehrsführung etc.) garantiert auch bei verstärkter Nutzung durch den Schwerverkehr einen sicheren Verkehrsablauf. An den Stichstraßen werden ausreichend dimensionierte Wendepfannen erstellt (Wendepfannen-Durchmesser: 25 m).

<u>Straßenbauumfang</u>	Gesamtlänge: 1.200 m
hiervon 12,00 m breit	1.060 m
6,00 m breit	140 m

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt über eine Mischkanalisation.

Die Abwassermengen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet sind im Generalsanierungsplan der Stadt Hofheim entsprechend berücksichtigt.

Der Kanalsammler mit den Seitensträngen wird in der "Industriestraße" an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Um das Gebiet "wirtschaftlich", d.h. in Teilabschnitten erschließen zu können, soll im "1. BA" das Abwasser über einen neu zu verlegenden Hauptkanal, der im Radweg entlang der St 2275 bis zur Einmündung "Industriestraße" verläuft, abgeleitet werden.

<u>Gesamtkanallänge:</u>	ca. 1.450 m,
Rohrdurchmesser:	DN 300 mm bis DN 1.000 mm,
Tiefe der Kanäle:	von 2,50 m bis 5,00.

8.3 Wasserversorgung

Vorerst (1. BA) wird das Industriegebiet über einen bereits bis in das nördliche Betriebsgrundstück der Fa. Elbe & Sohn vorhandenen Wasserleitungshauptstrang an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Hauptleitung wird später verlängert und im Ringschluss zurück zur städt. Hauptleitung in der Industriestraße geführt.

Durch den Einbau entsprechender Rohrweiten, Formstücke und Armaturen wird neben der Trink- und Brauchwasserversorgung auch dem Feuerschutz Rechnung getragen.

Nach Auskunft der Stadt Hofheim ist der Wasserbedarf für das Neubaugebiet gesichert.

Gesamtrohrstranglänge: rd. 1.500 m
Rohrnennweite: DN 100 mm bis DN 150 mm

8.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch das Überlandwerk Unterfranken, Würzburg, sichergestellt. Die Errichtung von Trafostationen wird vom Versorgungsträger festgelegt.
Die Niederspannungsleitungen sollen verkabelt werden.

8.5 Gasversorgung

Das Gebiet kann mit Gas versorgt werden.

8.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch das Überlandwerk Unterfranken, Würzburg, installiert. Es werden Masten mit Aufsatzleuchten alle 35 m eingebaut.
Die Lichtpunkthöhe ist mit 6-8 m anzunehmen.

8.7 Brandschutzsicherung

Die unabhängige Löschwasserversorgung ist durch die bereits bis zum Neubaugebiet verlaufenden Wasserleitungen sichergestellt. Die Feuermeldung ist durch die Funkalarmierung gesichert. Die Alarmierung der Feuerwehr kann von jedem Fernsprechanschluss erfolgen.

9. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Kindergärten, Spielplätze, Kirchen, Schulen, sind im Bebauungsplanbereich nicht vorgesehen. Derartige Einrichtungen sind in ausreichender Zahl im Stadtbereich Hofheim vorhanden.

10. Natur- und Landschaftsschutz

10.1 Landschaftliche Situation

Das Baugebiet liegt südwestlich der Stadt Hofheim an einem leichten Hang mit etwa 3 % Geländeneigung. Das gesamte Planungsgebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

10.2 Ziel der Grünordnung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurde versucht, den Eingriff in die Natur ein Mindestmaß zu beschränken. Naturschutzmäßig "wertvolle Flächen" (Biotope, extensiv genutzte Bereiche etc.) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

Ziel der Grünordnungsplanung ist die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft. Außerdem soll der sich durch die zwangsläufige Versiegelung im Baugebiet ergebende Verlust von natürlichen Flächen ausgeglichen werden.

Dies wird erreicht durch:

a) Nach außen:

- Schaffung eines Grüngürtels gegen die freie Landschaft im Süden, Westen und am Altbebauungsanschluss im Norden.

b) Nach innen:

- Pflanzung von Einzelbäumen und Großgrün im Innenbereich der Bebauungsflächen.
- Erhaltung von vorhandenen Pflanzstreifen im Gebiet.

c) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der "Eingriffsregelung" (siehe hierzu Detailprojektierung des IB TEAM 4 v. März 2003).

10.3 Planerische Umsetzung und Vorgaben

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, sind im Bebauungsplan die grünordnerischen Belange mit eingearbeitet worden.

(Siehe hierzu: "Festsetzungen zum Bebauungsplan", Pkt. "D. Grünordnende Maßnahmen", Ziff. 1: "zeichnerische Festsetzungen" sowie Ziff. 2 und 3: "textliche Festsetzungen zur Grünordnung".)

Darüberhinaus gelten die Detailfestlegungen in der (separaten) "Begründung" zu den "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Planungsbüros TEAM 4 vom März 2003.

10.4 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebot

a) Öffentlicher Bereich:

Öffentliches Grün wird am Anschluss zur Staatsstraße St 2275 und an den Wendeflächen sowie am südwestlichen und nördlichen Gebietsrand angelegt.

Entlang der Erschließungsstraße werden als Straßenbegleitgrün großkronige Laubbäume gepflanzt.

Gleiches gilt für die Pflanzungen am südöstlichen Baugebietsrand und die Bepflanzung und Begrünung des Lärmschutzwalles.

Außerdem sollen die im Wechsel mit der Bepflanzung vorgesehenen Parkflächen mit Betonrasenpflaster offenporig gehalten werden.

b) Privater Bereich:

Neben dem zu erhaltenden Grün wird durch Baum- und Heckenpflanzung in den Grundstücken der Begrünung Rechnung getragen.

Siehe hierzu Planfestsetzungen "D": Ziff. 1.1 "Erhaltung der Baum- und Gehölzgruppen" und Ziff. 2.3 bis Ziff. 2.5 "Pflanzgebot ohne Standortbindung" im Bebauungsplan.

10.5 Sonstiges

Für Gehölze über 2,00 m gilt ein Mindestgrenzabstand zu den benachbarten Baugrundstücken von 2,00 m.

Das in der Planfestsetzung unter "D" (Ziff. 2.3.3) festgelegte Pflanzgebot mit großkronigen Laubbäumen bzw. standortgerechtem Gehölz gilt je Grundstück in der Menge, jedoch nicht in der Standortbindung.

11. Schall- und Immissionsschutz

11.1 Zur Ermittlung der zulässigen Schallemissionen aus dem neuen Industrie- und Gewerbegebiet ist ein "schalletechnisches Gutachten" durch das Ingenieurbüro Weimann Baur Consult, Schweinfurt, erstellt worden (Untersuchung v. 09.02.2001).

Dabei wurden insbesondere die Belange der anliegenden, d.h. vorhandenen Bebauung geprüft.

Durch die Vorgabe von max. zul. Schalleistungspegeln wird im Bebauungsplan der Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung berücksichtigt.

Grundlage der angegebenen Emissionsgrenzwerte ist die DIN 18005 unter Voraussetzung der im Bebauungsplan (nach BauGB und BauNVO) ausgewiesenen Nutzungen.

11.2 Durch die am nördlichen Gebietsrand angrenzende Wohnbebauung werden "Nutzungseinschränkungen" erforderlich. Die für Industriegebiete (GI) zulässigen (max.) flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w,m} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ [gem. DIN 18005] müssen teilweise deutlich gemindert werden. Dies erfordert entsprechende Nutzungsbeschränkungen vor allem im nördlichen Gebietsbereich (GI b, GE b_1 und GE b_2).

Das genaue Ergebnis der Berechnungen ist in den "Festlegungen zum Bebauungsplan" (siehe dort "B": Ziff. 2.2, Ziff. 2.3 und "C": Ziff. 16) sowie in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes für die einzelnen Teilgebiete festgeschrieben.

Als "aktive Lärmschutzmaßnahme" ist am nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche, d.h. am Übergang zur bestehenden Bebauung der Straße "Am Spielberg" noch zusätzlich ein Lärmschutzwall vorgesehen (mittlere Höhe: $H = 4 \text{ m}$; Fußbreite: $b = 15 \text{ m}$). Der LS-Wall führt zu einer deutlichen Reduktion der Immissionen an der Wohnbebauung.

Mit den (vorbeschriebenen) Maßnahmen

- a) Einschränkung bei der Gebietsnutzung
- b) aktiver Lärmschutz durch LS-Wall

wird einem angemessenen Schallschutz im Gewerbe- und Industriegebiet Rechnung getragen.

11.3 Zur Einhaltung des max. zulässigen "Störgrades" bei emissions-trächtigeren Anlagen sind vom Betreiber weitergehende emissions-mindernde Maßnahmen notwendig (z.B. Betrieb in weitgehend geschlossenen Hallen, lärmreduzierte Maschinen und Aggregate). Bei der Errichtung von Betriebswohnungen oder anderen schützenswerten Gebäuden hat der Eigentümer selbst ausreichende Vorkehrungen vor den im Gewerbe- bzw. Industriegebiet üblichen höheren Einwirkungen zu treffen.

11.4 Zur "Absicherung" der Vorgaben hat jeder Bauwerber die Einhaltung der Emissions-Obergrenze in den Unterlagen seines Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsantrages nachzuweisen.

12. Erschließungskosten

12.1 Für die im Bebauungsplanumgriff vorgesehenen Maßnahmen sind folgende - überschlägig ermittelte - Erschließungskosten zu erwarten:

a) Grunderwerb (für Straßenflächen etc.)		
14.000 m ² x EUR 7,-- (lt. Angabe Stadt Hofheim)	EUR	98.000,--
b) Vermessung und Vermarkung	EUR	80.000,--
a+b) Grunderwerb und Vermessung	EUR	178.000,--
c) Straßenbau (einschl. Straßenentwässerung) mit Linksabbiegespur		
- Linksabbiegespur mit Anschluss "A-Straße"	EUR	225.000,--
- Straße "A" und Zufahrt Fa. Elso (bis Prof. 0+45)	EUR	91.000,--
- Straße "A" (von Prof. 0+45 - 2+35,90) [Ende 2. BA neu Prof. 2+18,0]	EUR	173.000,--
- Straße "A" (von Prof. 2+35,90 - Bauende); l = 396 m	EUR	356.400,--
- Straße "C" und "D" (jeweils mit Wendehammer)	EUR	122.500,--
- Straße "E" (westl. u. östl. Teil, jeweils mit Wendehammer, Kombistreifen, Gehweg)	EUR	232.400,--
c) Straßenbau	[EUR 1.200.000,--]	EUR 1.200.000,--
d) Straßenbeleuchtung	d) EUR	70.000,--
e) Pflanzungen, Begrünung und landschaftpfleger. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (städt. Anteil)		
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Detailaufstellung der "Landschaftspflegerischen Begleitplanung"; siehe dort: Begründung, Pkt. 8):		
netto EUR 77.585,--;	brutto EUR	90.000,--
- 55 Großbäume entlang Erschließungsstraße:		
55 Stk. x EUR 250,--	EUR	13.800,--

- Eingrünung und Gehölzpflanzung am Schalldamm; Grünstreifenfläche südöstl. NBGB-Rand; Anschluss an Staatsstraße: 13.900 m ² x EUR 10,--	EUR 139.000,--	
- 14 Großbäume an der Einmündung zur St 2275: 14 Stk. x EUR 250,--	EUR 3.500,--	
<hr/>		
e) Begrünung, Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen	[EUR 246.300,--]	EUR 246.000,--
f) Schallschutzdamm: ca. 10.500 m ³ ; H = 40 m; l = 280 m 10.500 m ³ x EUR 8,-- (ohne Bepflanzung)		EUR 84.000,--
g) Abwasserbeseitigung		
- Hauptkanäle (ohne HA's) im NBGB (bis S.Nr. 5.0 des Sammlers) (ohne Straße "B"); Kanäle "im Gebiet"	EUR 575.000,--	
- Kanalanschluss an die "Industriestraße" über Radweg (entlang St 2277) (gem. 1. + 2. BA); Teilabschnitt von S.Nr. 5.0 [S.Nr. 13 (neu)] bis S.Nr. 56a	EUR 177.000,--	
<hr/>		
g) Abwasserbeseitigung		EUR 752.000,--
h) Wasserversorgung		
- Hauptleitungen (ohne HA's) im NBGB; l _{ges} ca. 1.450 m; DN 125 bis DN 150 (ohne zwischenzeitl. Seitenanschlüsse über Fa. Elso)	EUR 200.000,--	
<hr/>		
h) Wasserversorgung		EUR 200.000,--
<hr/>		
Summe a) - h)	Baukosten ca. brutto	EUR 2.730.000,--
+ Baunebenkosten (ca. 10 %)		EUR 270.000,--
<hr/>		
Schätzkosten "Gesamtumgriff"	brutto	EUR 3.000.000,--
=====		

12.2 Die Stadt trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwandes.

Kanal und Wasserleitung werden nach Satzung abgerechnet.

12.3 Der von der Stadt nach BauGB zu übernehmende 10 %ige Anteil der
umlegefähigen Erschließungskosten wird aus den laufenden Haus-
haltungsmitteln finanziert.

Hofheim, den ^{17.} 17. DEZ 2003



[Handwritten signature]
.....
(1. Bürgermeister)