

Stadt Hofheim
Landkreis Haßberge

Begründung

zum

Bebauungsplan

"Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet 'Am Spielberg'"
- Stadt Hofheim -

(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung)

Aufgestellt:

Schweinfurt, 12. August 2004

Ergänzt: 26. Oktober 2004


09. Dezember 2004

Ingenieurbüro Werb

Büro für Bauwesen

97421 Schweinfurt, An den Schanzen 3

Ruf: 09721/23008; Fax: 09721/21907



1 **Allgemeines**

1.1 **Anlass zur Planaufstellung**

Die Stadt Hofheim liegt als Gewerbestandort relativ günstig im Landkreis Haßberge. Nicht zuletzt durch die Nähe zur Bundesstraße B 303 (Magistrale Coburg ↔ Schweinfurt) ist am südlichen Stadtrand der Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen entstanden.

Das (vorh.) "Gewerbe- und Industriegebiet 'Am Spielberg'" soll deshalb vergrößert werden.

Der Stadtrat hat dazu am 18.05.2004 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Erweiterungsflächen gefasst.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung:

"Erweiterung des Bebauungsplanes
für das
Gewerbe- und Industriegebiet 'Am Spielberg'"

1.2 **Ziele und Zweck der Planung; Einordnung in die Raumordnung**

Die Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm als "Unterzentrum", d.h. Ortschaft mit "zentralörtlicher Bedeutung" eingestuft. Hofheim gehört dabei zu den "... ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll" (*Raumordnungsprogramm Bayern; dort: "Raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume" (Teil A mit Anhang A)*).

Entsprechende Gewerbeansiedlungen auf den "Erweiterungsflächen Spielberg" sollen dafür sorgen, dass Hofheim seiner Funktion als "zentraler Ort mit überörtlichen Versorgungsaufgaben" besser gerecht wird.

Auch die daraus zu erwartenden Synergieeffekte für den Kernbereich der Stadt sind durchaus positiv zu bewerten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Spielberg" werden dazu die bauleitplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Konkrete Nachfrage nach dem Gewerbeland ist vorhanden.

2 **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Für Hofheim ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden. Im Rahmen des 2. Aufstellungsbeschlusses wurden die hier überplanten "Erweiterungsflächen" in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Der FNP ist in seiner Urfassung am 20.03.1989 genehmigt worden.
Der aktuelle Stand (2. Änderung) wurde - nach Genehmigung durch das LA Haß-
berge - am 04. November 2000 "ortsüblich bekannt gemacht".

Der Bebauungsplan für die "Erweiterung Spielberg" ist aus dem Flächennutzungs-
plan entwickelt worden. Die dort vorgegebene Gebietsnutzung als "gewerbliche
Bauflächen" (G-Gebiet) wurde beibehalten.

3

Standortwahl

Die neuen Gewerbeflächen befinden sich im Süden von Hofheim und schließen di-
rekt an den bereits bebauten Bereich entlang der "Industriestraße Hofheim" sowie
das Industrie- und Gewerbegebiet "Am Spielberg" an.

Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine günstige Verkehrsanbindung
an das überörtliche Straßennetz aus (St 2275, B 303).

Durch die Ortsrandlage können die aus dem Gebiet resultierenden Belästigungen
infolge Lärm, Ziel- und Quellverkehr etc., gering gehalten werden. Größere Wohn-
bebauung ist im direkten Umfeld nicht vorhanden (Ausnahme: drei ehem. Werks-
wohnungen der Fa. Elso auf den Fl.Nrn. 1758-1760).

Der Standort der "Erweiterungsflächen" ist somit vom Grundsatz her für eine Ge-
werbeerschließung gut geeignet.

4

Gebietsbeschreibung; Untergrundverhältnisse

Das überplante Gebiet wird im Osten durch die Staatsstraße St 2275, im Norden
durch die neuen Erschließungsstraßen ("A-" und "F-Straße") und im Westen durch
den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1734 begrenzt.

Die Geländeoberfläche weist eine Hügelstruktur auf. Nach einem Anstieg in südli-
cher Richtung von der "A-Straße" weg, fällt die Oberfläche wieder deutlich in süd-
westlicher Richtung zur Fl.Nr. 268/1 hin.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen H = 268,00 m ü.N.N. und H = 274,00 m
ü. N.N. (lt. Höhenschichtkarte).

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Untergrund besteht - gemäß den im Bereich der "A-Straße" vorhandenen Bo-
denaufschlüssen - aus den Gesteinen des Mittleren Keupers. Diese sind im oberen
Bereich von Verwitterungsschutt und Lösslehm überlagert. Die Mächtigkeit des Mut-
terbodens beträgt ca. 0,20 m + 0,40 m.

Der mittlere Keuper steht ab einer Tiefe von 2,50 m + 3,00 m an.

5 **Geplante Gebietsnutzung; Nutzungsbeschränkung**

Die neuen Bauflächen sind im Bebauungsplan (gem. § 1 (2) BauNVO) als **GEb-Gebiet**, d.h. "Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung" festgesetzt.

Die zulässige bauliche Nutzung regelt § 8 BauNVO.

Die Beschränkungen beziehen sich im wesentlichen auf den vom Gebiet ausgehenden zulässigen Schalleistungspegel.

Dieser ist gem. Schallschutzberechnung für

- die östl. Teilfläche (Geb₁) auf max. 66 dB(A)/m² [tags] und
auf max. 55 dB(A)/m² [nachts]
 - die westl. Teilfläche (Geb₂) auf max. 55 dB(A)/m² [tags und nachts]
- festgelegt.

Die weiteren "Randbedingungen zur baulichen Nutzung" (Grund-, Geschoßflächenzahl etc.) können aus der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes entnommen werden.

6 **Größe des Baugebietes; Flächenbilanz**

Bruttobauland: "GE-Gebiet": ca. 3,1 ha

davon:

Verkehrs- und Wegeflächen:	0,36 ha
öffentliche Grünflächen:	0,17 ha
Seitenfläche bei Trafostation:	0,03 ha

als Nettobauland verbleiben ca. 2,5 ha
das entspricht ca. 82 %.

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 mit bestimmt werden.

Die Verkehrsraumflächen sollten jedoch – zumindest im Bereich der "Erschließungsstraße A" – nicht mehr verändert werden.

Zusätzliche öffentliche Randflächen entlang der südlichen Fahrbahnränder der Erschließungsstraße "A" und der Stichstraße "F" (z.B. für öffentliche Bepflanzung) können infolge der geplanten Gebietsnutzung nicht eingeplant werden.

8 **Erschließung ; Ver- und Entsorgung**

8.1 Verkehrerschließung

8.1.1 Anbindung des Gebietes

Die neuen Bauflächen werden über die Hauptachse des großen Gewerbe- und Industriegebietes ("A-Straße") und durch eine zusätzliche Stichstraße mit Wendeplatte ("F-Straße") erschlossen.

Die "A-Straße" mündet bei Str.Km 12,658 in die am Baugebiet vorbeiführende Staatsstraße St 2275.

Die Einmündung ist bereits als "höhengleicher Knotenpunkt mit Linksabbiegespur" gebaut (Ausführung gem. RAS-K).

Die Staatsstraße wiederum hat ca. 650 m südwestlich des neuen Gewerbegebietes einen Anschluss an die Bundesstraße B 303 (Schweinfurt - Coburg).

Die neuen Gewerbeflächen sind somit relativ kurz und schnell an das überregionale Straßennetz angebunden.

8.1.2 Binnenerschließung

Die "A-Straße" (Haupterschließung) hat eine Gesamtausbaubreite von $B = 12,00$ m.

davon: Fahrbahnbreite (incl. Entwässerungsmulde):	$b = 7,00$ m
Grünstreifenbreite:	$b = 2,50$ m
Geh- und Radwegbreite:	$b = 2,50$ m

Die Straße ist bereits bis zum nordöstlichen Rand des "Bebauungs-Geltungsbereiches" gebaut. Die Weiterführung des Rad-/Gehweges ist deshalb auch nur noch am nördlichen Fahrbahnrand möglich.

Aus Sichtgründen wird im Planungsabschnitt auf die Anordnung von straßenbegleitenden Parkplätzen entlang der "A-Straße" verzichtet.

Die "F-Straße" dient im wesentlichen der Anbindung der westlichen Flächen des Planungsbereiches.

Der Gesamtquerschnitt erhält (gem. EAE) eine Breite von $B = 7,50$ m.

davon: Fahrbahnbreite (incl. Entwässerungsmulde):	$b = 6,00$ m
Gehwegbreite:	$b = 1,50$ m

Die Ausbaubreiten sind nicht zuletzt aus Kostengründen relativ knapp gewählt. Ein zusätzlicher Radwegteil ist hier nicht geplant.

Am Ende der 65 m langen Stichstraße ("F-Straße") ist eine Wendeplatte vorgesehen. Der Wendekreis-Radius mit $R = 8,00$ m entspricht den Vorgaben der EAE für "mittelgroße LKW's" (Wendeanlagentyp 5).

Die Querschnittsfestlegung für die Stichstraße erfolgte auf der Grundlage, dass eine weitere Gebietsvergrößerung in westlicher Richtung seitens der Stadt nicht geplant ist.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Hofheim verfügt über ein ausgebautes Abwassernetz mit einer sich auf den neuesten technischen Stand befindlichen voll-biologischen Kläranlage.

Nach Auskunft der Stadt sind die abflusswirksamen Flächen des Erweiterungsbereiches im Generalentwässerungsplan der "Abwasserbeseitigung Hofheim" (Stand: August 1997) nicht enthalten.

Gemäß Detailberechnung des IB Werb (November 2002) muss der bestehende Kanal in der Industriestraße (Strang 100 ab S.Nr. 56a) mit Erschließung der neuen Abflussflächen ausgetauscht und vergrößert werden.

Die Neubauf Flächen selbst sollen im sog. "qualifizierten Mischsystem" entwässert werden.

In Ermangelung eines leistungsfähigen Vorfluters sind Niederschlagswassereinleitungen in ein offenes Gewässer nicht geplant.

Es wird dennoch empfohlen, für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser entsprechende Rückhalteeinrichtungen (offene Erdbecken, Mulden-Rigolen), soweit es die konkreten Untergrundverhältnisse zulassen, vorzusehen.

Der bereits bis zum Baugebiet verlegte Sammelkanal in der "A-Straße" endet dzt. bei Schacht Nr. 6.

Die Leitung wird in der "A-Straße" in nordwestlicher Richtung und in die "F-Straße" hinein verlängert.

Die Anschlussmöglichkeiten an die städt. Kanalisation sind somit gegeben.

Zur Erschließung des Bebauungsplanumgriffes sind erforderlich:

Mischwasserkanal (Verl. "A-Straße" und "F-Straße"):

Gesamtrohlänge: $l = 190 \text{ m}$

Rohrweiten: DN 300 – DN 500 mm

Bei Neuansiedlung von abwasserintensiven Gewerbebetrieben ist die Einleiterverordnung i.V. mit dem ATV Arbeitsblatt A 115 ("Einleitung von nicht häuslichem Abwasser in eine öffentl. Kanalisation") zu beachten.

Angesichts der "hügeligen Geländeform" sind die Möglichkeiten bezüglich einer (gänzlichen) Freispiegelentwässerung der Grundstücke vom Bauwerber bei der höhenmäßigen Festlegung seiner Entwässerungsebenen zu prüfen.

8.3 Wasserversorgung

Der Bebauungsplanumgriff wird von Norden her über die neue Hauptwasserleitung des Gewerbe- und Industriegebietes "Am Spielberg" an das städt. Wassernetz angeschlossen.

Dazu wird der Hauptrohrstrang (PVC DN 150) ab der Industriestraße (Fl.Nr. 1738) in "westlicher Richtung" über die zukünftigen Straßenzüge "D-Straße" und "A-Straße" bereits jetzt bis ins Planungsgebiet geführt.

Die Binnenverteilung zu den Anliegern erfolgt gemäß Vorgabe der Stadt über die "F-Straße".

Ein Ringschluss vom künftigen WL-Ende in der "A-Straße" zurück bis zur Industriestraße ist nach Vorgabe der Stadt nicht vorgesehen.

Zur Erschließung des Bebauungsplanumgriffes sind erforderlich:

Druckwasserleitung: Länge ca. 700 m (incl. Zuleitung)

Rohrweiten: DN 100 – DN 150 PVC

8.4 Energieversorgung; Trassenänderungen der 20 kV-Leitung

Die Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

Die Binnenverteilung zu den einzelnen Verbrauchern im Planungsgebiet wird im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen (Kanal/Wasser) mit verlegt.

Trassenänderung (20 kV-Leitung)

Über das Baugebiet verläuft von Nordost nach Südwest eine 20 kV-Freispannungsleitung. Diese soll im Rahmen der Gebietserschließung abgebaut und erdverkabelt werden.

Die vorgeschlagene (neue) Trassenführung ist im Bebauungsplan eingetragen.

8.5 Straßenbeleuchtung

Auch die Straßenbeleuchtung wird durch die E.ON Bayern AG installiert.

Die bereits bis zum dzt. Bauende der "A-Straße" verlegten Stromkabel werden im Rahmen der Maßnahme entsprechend verlängert.

8.6 Gasversorgung

Die neuen Gewerbeflächen können mit Gas versorgt werden.

9 Natur- und Landschaftsschutz

9.1 Örtliche Situation

Die neuen Gewerbeflächen schließen südlich an die schon bebauten Gewerbe- und Industriebereiche der "Industriestraße" an.

Das Planungsgebiet wird dzt. noch landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß den Vorgaben des bayerischen St MLU ["Leitfaden zum 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'"; 2. Aufl. Jan. 2003] sind die Planungsflächen wie folgt einzustufen:

- a) dzt. Nutzung: Kategorie I (d.h. Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild)
- b) künftige Nutzung: Typ A (d.h. Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad; GRZ > 0,35)

⇒ Flächentyp: AI

Naturschutzmäßig "wertvolle Flächen" (Biotop, extensiv genutzte Bereiche etc.) werden (lt. Biotopkarte) vom Geltungsbereich nicht berührt. Gleiches gilt für sog. "FFH-Flächen".

9.2 Ziel der Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft.

Darüberhinaus soll der sich durch die (zwangsläufige) Versiegelung im Baugebiet ergebende Verlust von natürlichen Flächen ausgeglichen werden.

9.3 Planerische Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes

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"; Pkt. E. "Ersatz und Ausgleich".)

Darüberhinaus gelten die Detailfestlegungen in der (separaten) "Begründung" zur Grünordnung des Planungsbüros TEAM 4 (Stand 15.10.2004).

Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote

* Nach außen:

- Schaffung eines Grüngürtels gegen die freie Landschaft am West- und Südrand.

- * Nach innen:
 - Pflanzung von Einzelbäumen und Großgrün im Bereich der Bebauungs- und Verkehrsflächen.
- * Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage der "Eingriffsregelung".
 - Gemarkung Eichelsdorf, Fl.Nr. 198
 - Gemarkung Ostheim, Fl.Nr. 195/1

10 **Schall- und Immissionsschutz**

10.1 **Grundlagen**

Zur Ermittlung der zulässigen Schallemissionen aus dem Neubaugebiet ist ein "schalltechnisches Gutachten" durch das Ingenieurbüro Weimann Baur Consult, Dettelbach, erstellt worden.

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.

10.2 **Zul. Emissionswerte**

Durch die angrenzende Wohnbebauung müssen die für GE-Gebiete zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel gemindert werden:

- | | | |
|---|----------------------|---------------------------------|
| - östl. Teilfläche (Geb ₁) | Emissionsobergrenze: | tags: 66 dB(A)/m ² |
| | | nachts: 55 dB(A)/m ² |
| - westl. Teilfläche (Geb ₂) | Emissionsobergrenze: | tags: 55 dB(A)/m ² |
| | | nachts: 55 dB(A)/m ² |

[Siehe hierzu auch Bebauungsplan: Festsetzungen: B) Ziff. 2.1.1 und Nutzungsschablone.]

Die weiteren Detailergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können aus dem parallel zum Bebauungsplan erstellten Gutachten des Ingenieurbüros Weimann, Baur Consult vom 20. Oktober 2004 entnommen werden.

10.3 Emissionsmindernde Maßnahmen auf den Grundstücken

Zur Einhaltung des max. zulässigen "Störgrades" bei emissionsträchtigen Anlagen sind vom Betreiber weitergehende emissionsmindernde 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.

10.4 Nachweise im Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren

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

11 Denkmalschutz

Gemäß Vorgabe des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) besteht die begründete Vermutung, dass Bodendenkmäler (i.S. des DSchG) im Planungsgebiet vorhanden sind.

In diesem Zusammenhang wird auf Art. 8 des BayDSchG hingewiesen. Demnach ist das Auffinden von Bodendenkmälern und Fundgegenständen der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die genaue Vorgehensweise ist in den "Hinweisen zur baulichen Ordnung" des Bebauungsplanes, Ziff. 2.1 – 2.5, geregelt.

12

Erschließungskosten

Bei den Maßnahmen zur Erschließung der Erweiterungsflächen sind folgende – überschlägig ermittelte – Kosten zu erwarten:

a) <u>Grunderwerb</u>			
- dem Entwurfsverfasser nicht bekannt -			n.n.
b) <u>Vermessung und Vermarkung</u>	pauschal	€	5.000,--
c) <u>Straßenbau</u>			
c1) Verlängerung "A-Straße" [von dzt. Bauende bis nördl. Grenze des Geltungsbereiches (Prof. 2+99)] (incl. straßenbegleit. Rad- und Gehweg)		€	83.000,--
c2) "F-Straße" (incl. Gehweg und Wendeplatte)		€	60.000,--
c) Straßenbau		€	143.000,--
d) <u>Straßenbeleuchtung</u>			
anteilige Kosten für Abschnitt im Geltungsbereich		€	18.000,--
e) <u>Abwasserbeseitigung</u>			
(ohne Sammlervergrößerung des weiterführenden Kanales i.d. Industriestraße)			
e1) Sammlerverlängerung "A-Straße" (v. S. 12 - S. 6) DN 500 BG (l = 156 m)		€	54.000,--
e2) Stichkanal "F-Straße" DN 300/400 (l = 61 m)		€	23.000,--
e) Kanalbauarbeiten		€	77.000,--
f) <u>Wasserversorgung</u>			
(Zuleitung vom dzt. WL-Hauptstrang in der Industriestraße in westl. Richtung über die FI.Nr. 1753)			
f1) im Weg (FI.Nr. 1753) und "A-Straße" bis nördlicher Gebietsrand, DN 150 PVC; (l = 600 m); unbefestigter Bereich		€	60.000,--
f2) Binnenverteilung in der "F-Straße" u. "A-Straße", DN 150 PVC bzw. DN 100 PVC (l = 100 m); Straßenbereich		€	15.000,--
f) Wasserversorgung		€	75.000,--
		Übertrag:	€ 318.000,--

Übertrag: netto € 318.000,--

- g) Stromversorgung und Erdverkabelung der 20 kV-Leitung
Erst nach Vorlage des Kostenangebotes E.ON Bayern bezifferbar n.n.
- h) Bepflanzung, landschaftspflegerische Ausgleichs-
und Ersatzmaßnahmen
Erst nach Detailermittlung der landschaftspflegerischen
Begleitplanung bezifferbar n.n.

Erschließungskosten Grunderwerb	€ 318.000,--
+ Baunebenkosten (ca. 10 %)	€ 32.000,--

geschätzte Kosten "Gesamtumgriff"	€ 350.000,--
-----------------------------------	--------------

(Ohne Grunderwerb, Stromversorgung und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.)

Hofheim, den




Borst
1. Bürgermeister