

Stadt Hofheim i. UFr.
Stadtteil Hofheim i. UFr.
Landkreis Haßberge

Begründung mit Grünordnung

zum
Bebauungsplan
Gewerbe- und Sondergebiet „An der Ringstraße“
2. Änderung (Vereinfachtes Verfahren)



Inhalt

1	Lage im Raum	3
2	Planungsgebiet der 2. Änderung	3
3	Lage im Ort	3
4	Planungsziel	4
5	Erschließung	4
6	Lärmschutz	4
7	Grünordnung	5
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
7.2	Ausgleichsmaßnahmen	5
8	Ver- und Entsorgungsanlagen	5
9	Geplante bauliche Nutzung	5
10	Umweltprüfung	6
11	Bodenordnung	6
	Quellenverzeichnis	7
	Gesetzliche Grundlagen	7

1 Lage im Raum

Die Stadt Hofheim i. UFr. (ca. 5.285 Einwohner) liegt mit ihren weiteren 9 Stadtteilen Eichelsdorf, Erldorf, Goßmannsdorf, Lendershausen, Manau, Ostheim, Reckertshausen, Rügheim und Sulzbach im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, am südwestlichen Haßbergtrauf. Mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Unterzentrum versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von ca. 12 200 Einwohnern. Dieser Einzugsbereich ist in etwa deckungsgleich mit der Größe der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, deren Sitz sich in Hofheim befindet (Mitgliedsgemeinden: Stadt Hofheim i. UFr., Markt Burgpreppach, Gemeinden Aidhausen, Bundorf, Ermershausen und Riedbach).

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die Stadt der Region 3 Main/Rhön zugeordnet und als Unterzentrum eingestuft.

2 Planungsgebiet der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Sondergebiet „An der Ringstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 11.663 m² der Flurnummern 1959, 1960, 1960/2 in der Gemarkung Hofheim i. UFr..

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Sondergebietsfläche dargestellt. Lediglich der Grenzverlauf der unterschiedlichen Nutzungen verschiebt sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans. Die Stadt Hofheim i. UFr. berücksichtigt die Änderungen, die sich im Zuge der Bauleitplanung für die 2. Änderung des Gewerbe- und Sondergebiets „An der Ringstraße“ ergeben, in der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

3 Lage im Ort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbe- und Sondergebiet liegt an der südlichen Stadtgrenze und erschließt sich über die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2275 (Ringstraße). Westlich südlich und östlich grenzt die freie Feldflur an, die Gewerbe- und Sondergebietsfläche wird von Flurwegen umrahmt.

Das ursprüngliche Planungsgebiet umfasst mit Verkehrsflächen eine Fläche von ca. 1,41 ha.

Durch die geplante Änderung wird die Fläche für das Sondergebiet auf ca. 0,72 ha erhöht und die Fläche als Gewerbegebiet auf 0,37 ha reduziert.

Die Gesamtfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches bleibt mit 14.070 m² unverändert.

4 Planungsziel

Im Wesentlichen soll die 2. Änderung des Bebauungsplans dazu dienen, die bestehende Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes auf 2.000 m² (Vollsortimentsmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie einem Backshop) mit zusätzlichen 100 m² für eine gastronomische Einheit/Café zu erweitern sowie eine Anpassung und Modernisierung der Nebenräume durchzuführen. Mit der Erweiterung kann der Einkaufsmarkt den vorhandenen Bedürfnissen der Kunden angepasst werden.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung bleiben erhalten.

Die bestehende Nutzungsstruktur des ursprünglichen Bebauungsplans bleibt im Wesentlichen erhalten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Um ein Gebiet nach § 34 BauGB, dessen sich aus der vorhandenen Eigenart näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert werden könnte, handelt es sich ebenfalls nicht.

Das Änderungsverfahren wird daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In diesem vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

5 Erschließung

Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung werden nicht erforderlich. Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits bestehenden Anlagen des Einkaufsmarktes.

6 Lärmschutz

Der Status eines Mischgebietes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleibt hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte erhalten.

Die Beurteilungspegel werden in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der TA-Lärm wie folgt festgelegt:

Sondergebiet: tags: 60 dB

	nachts:	45 dB
Gewerbegebiet:	tags:	65 dB
	nachts:	50 dB

und entsprechen den für diesen Bereich bereits vorhandenen Immissionswerten.

Als Tagzeit wird der Zeitraum zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr, die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr angesehen.

7 Grünordnung

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Änderung oder Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes sind nur solche Eingriffe auszugleichen, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im Zuge der Erschließung wurde der im nordwestlichen Bereich noch vorhandene kleine Heckenabschnitt entfernt. In der geplanten westlichen Eingrünung wurde eine Durchfahrt zum angrenzenden Weg errichtet.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der entsprechende Ausgleich ist im Rahmen des zur Baumaßnahme vorzulegenden Freiflächengestaltungsplanes bzw. Bepflanzungsplanes darzustellen. Als Ausgleich ist eine 50 m² große, freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen für den entfernten Heckenabschnitt vorzusehen sowie weitere 30 m² für die Durchfahrt. Diese wird als fortführende Eingrünung des Plangebiets umgesetzt.

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trink- und Löschwasserbereitstellung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr und Energieversorgung wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließung sichergestellt.

9 Geplante bauliche Nutzung

Die Änderungsfläche im Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,17 ha.

Davon: Sondergebiet: 7.162 m²
 Gewerbegebiet: 3.746 m²

Im Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte sind folgende Nutzungen zulässig:

Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel von maximal 2.000 m² (Vollsortimentsmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie einem Backshop); zusätzlich ist eine gastronomische Einheit/Café von 100 m² zulässig.

Die Gesamtfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches bleibt mit 14.070 m² unverändert.

10 Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „An der Ringstraße“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Aufgrund der nur geringfügigen Nutzungsänderung kann auf eine erneute Prüfung verzichtet werden (vgl. auch § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

Quellenverzeichnis

BAUNVO (1990): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2019): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

URL:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122&E=609479.70&N=5555461.82&zoom=10> (Abrufdatum 03.09.2019)

RP (2008): Regionalplan – Region Main-Rhön 3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

Gesetzliche Grundlagen

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZV 90, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgestellt
Haßfurt, 28.07.2020

Anerkannt:

Ingenieurbüro Alka GbR
Großer Anger 34
97437 Haßfurt

Stadt Hofheim i. UFr.

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Kai Niedergesäß
INGENIEURBÜRO ALKA

Reinhold Giebfried, 2. Bürgermeister