

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Futterwinkel"

Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB

Entwurf vom 04.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	6
2	ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.	UMWELTBERICHT	10
5	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	10
5.1	Verkehr	10
5.2	Wasserversorgung	11
5.3	Abwasserbeseitigung	11
5.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	11
5.5	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	12
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	12
6.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	12
6.2	Einwirkungen auf das Baugebiet	12
6.3	Auswirkungen des Baugebietes	14
7	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	16
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	16

ANLAGEN

ANHANG

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Vorgeschichte

Die aneinandergrenzenden Städte Hallstadt und Bamberg haben in den 1960er und zu Beginn der 1970er Jahre im Rahmen einer Planungsgemeinschaft den Bebauungsplan „Hallstadt-Süd/Hafen“ bzw. „Laubanger“ gemeinsam aufgestellt. Der Bebauungsplan erlangte für den Hallstadter Teil am 07.01.1970 Rechtskraft.

Die seinerzeitigen Vorgaben auf Grundlage des Landesentwicklungs- und Regionalplanes sahen die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, die Schaffung von Voraussetzungen für ein Güterverkehrszentrum und die damit verbundene bahntechnische Erschließung des Gebietes vor.

Seit Beginn der Erschließungsarbeiten erfreut sich dieses verkehrsgünstig gelegene Gebiet großer Beliebtheit, was in den letzten 30 Jahren zu einer regen Bautätigkeit führte. Dabei wurden allerdings erhebliche Veränderungen in der Auslegung der Planinhalte und in Bezug auf Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen vorgenommen.

Diese Veränderungen haben die Städte Bamberg und Hallstadt Ende der 1990er Jahre dazu bewogen, auf Initiative der Regierung von Oberfranken eine gemeinsame, grenzübergreifende Arbeitsgruppe zu bilden mit dem Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit und Abstimmung wesentlicher Projekte. Diese Gruppe wurde dann um die Kommunen Bischberg und Hirschaid ergänzt und firmiert seither unter der Bezeichnung „Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid“ (ARGE B2H2). Sie kann auf wesentliche Ergebnisse bei der jüngeren Gestaltung und Abstimmung der verschiedensten Projekte im Raum verweisen.¹

Die Stadt Hallstadt hat am 17.12.1997 im Ergebnis der ersten Abstimmungen mit der Stadt Bamberg beschlossen, den aus den 1970er Jahren stammenden Bebauungsplan zu ändern und den neuen Erfordernissen und rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Nach intensiven Abstimmungsrunden auch in der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft erfolgte für diese 5. Bebauungsplan-Änderung „Hallstadt/Süd-Hafen“ am 12.12.2001 der Satzungsbeschluss.

In 2004 wurde die 5. Bebauungsplan-Änderung aufgrund einer Klage der Normenkontrolle unterzogen. In einem Detailpunkt spezieller Festsetzungen zu Bauflächen wurde eine unzulässige Einschränkung von Interessen eines Grundstückseigentümers festgestellt, die zur Nichtigkeit des Gesamtplanes führte.

Aufgrund der mit Beschluss des Stadtrates vom 02.02.2005 geschaffenen Rechtslage – Rücknahme des Widerspruches der Stadt gegen das Urteil der Normenkontrolle und somit Rechtskraftwerdung des VHG-Urteils zur 5. Bebauungsplan-Änderung Hallstadt-Süd/Hafen vom 20.10.2004 – ist für große Teile des Hafengebietes auf Hallstadter Flur die aktuelle Rechtsgrundlage entfallen. Dies bedeutet, dass in Teilbereichen die von der Stadt Hallstadt erstellten und rechtskräftigen Bebauungspläne Heganger, Biegenhofstraße und Dr.-Robert-Pfleger-Straße aus den Jahren 1995/96 nunmehr wieder gelten und für die restlichen Flächen der Bebauungsplan von 1970 Grundlage bildet. Dieser Rechtszustand erfordert eine Korrektur.

¹ siehe hierzu auch die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der ARGE Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid ("Acocella-Gutachten"), die bei der Stadt Hallstadt vorliegt.

Der Stadtrat hat daher am 23.02.2005 beschlossen, für neu abgegrenzte Teilbereiche neue Bebauungspläne aufzustellen mit dem Ziel, unter teilweiser Anpassung der Aussagen der 5. Bebauungsplan-Änderung neue Planungsziele zu fixieren. Der hier bezügliche Bebauungsplan „Westliche Biegenhofstraße“ wurde am 30.01.2008 als Satzung beschlossen.

Aktuelle Planänderung

In diesem Plan ist der westliche Teilbereich zwischen der Biegenhofstraße und der geplanten Hafenzufahrt Nord als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche – P & R-Anlage – ausgewiesen. Dieses Planungsziel entspricht nicht mehr den zukünftigen Zielsetzungen der Stadt Hallstadt. Aufgrund eines Antrages eines Projektentwicklers beabsichtigt die Stadt nunmehr die Umwandlung der Flächenausweisung in Gewerbegebiet mit dem Ziel der Möglichkeit der Ansiedlung einer Tankstelle, eines Fastfood-Betriebes sowie weiterer Einrichtungen im Sinne der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen.

Der Auftrag zur Bearbeitung des aufliegenden Bebauungsplanes „Westliche Biegenhofstraße“ erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das betreffende Plangebiet als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die von der Stadt beabsichtigten Planungsziele stimmen mit der derzeitigen Ausweisung nicht überein. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist daher im Parallelverfahren anzupassen. Ziel der Ausweisung ist die Änderung in gewerbliche Baufläche gemäß aufliegendem Bebauungsplan.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Mitteilung des Landratsamtes Bamberg – Wasserrecht – liegt der Änderungsbereich im (noch) wirksam festgesetzten Überschwemmungsgebiet von 1952 (s. Anlage 1). Folglich gilt § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist². Daher bedarf es der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, wobei neun gesetzliche Kriterien zu erfüllen sind, die nachfolgend aufgeführt sind:

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

² Dazu ist jedoch anzumerken, dass gemäß Neuberechnung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach (Mainanalyse 2000) aufgrund der seither eingetretenen baulichen Veränderungen keine Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet mehr besteht.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Diese Anforderungen werden wie folgt erfüllt:

- Zu 1.: Die Gewerbeflächenausweisung beansprucht bereits als Verkehrsflächen ausgewiesene Flächen in im Zusammenhang stehender Flächenausweisungen und können nur am Standort sinnvoll ausgewiesen werden.
- Zu 2.: Das Gebiet grenzt an bestehende Bebauung an.
- Zu 3.: Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten.
- Zu 4.: Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.
- Zu 5.: Nach den Neuberechnungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach aus dem Jahr 2000 stellt die Fläche und ihre Umgebung seit dem Bau der Autobahn A 70 keinen Rückhalteraum mehr dar, so dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt ist und kein verlorengelassener Rückhalteraum ausgeglichen werden muss.
- Zu 6.: Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
- Zu 7.: Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.
- Zu 8. und 9.: Nach den Neuberechnungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach aus dem Jahr 2000 liegt das Gebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines HQ100 (s. Anlage 1), so dass die Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge nicht zwingend ist und keine baulichen Schäden durch Hochwasser zu erwarten sind.

Andere planbeeinflussende Vorgaben und Gegebenheiten sind nicht bekannt.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

10.10.2016	Aufstellungsbeschluss im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss
10.10.2016	Beschluss zum Vorentwurf
01.11.2016	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
02.11. - 02.12.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
02.11. - 02.12.2016	Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

04.12.2017	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
04.12.2017	Billigungsbeschluss
01.01.2018	ortsübliche Bekanntmachung des öffentlichen Auslegung
09.01. - 09.02.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
März 2018	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
März 2018	Satzungsbeschluss
April 2018	Bekanntmachung Satzungsbeschluss (nach vorheriger Genehmigung der FNP/LSP-Änderung)

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

2 FLÄCHENBETRACHTUNG

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Futterwinkel“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch das geplante Hafengleis (Flur-Nrn. 2079/6 und 2091/13)

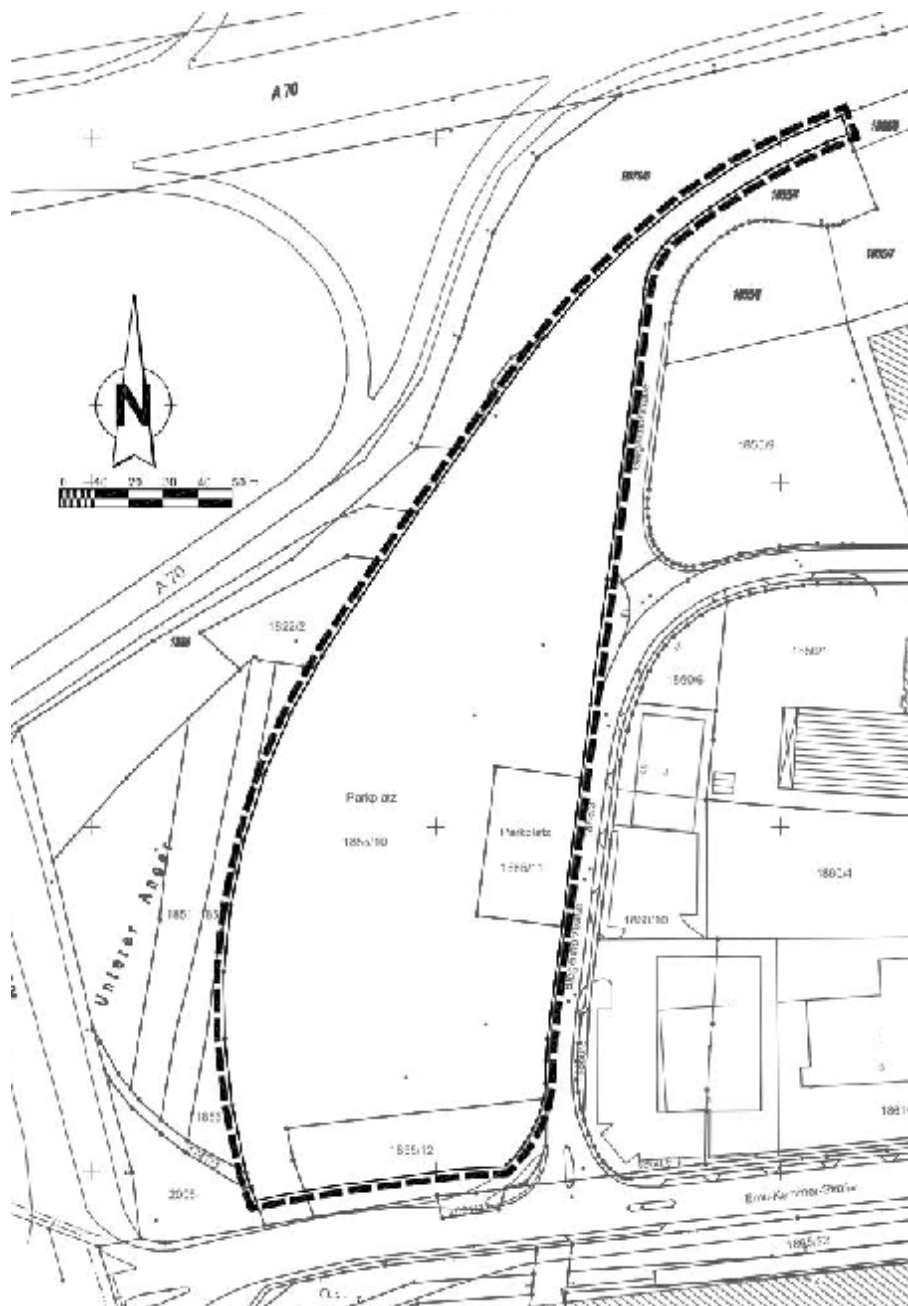
Im Osten: durch die Flur-Nrn. 1855/3 und 1855/4 (Biegenhofstraße) sowie die Flur-Nr. 1855/5

Im Süden: durch Teile der Flur-Nrn. 1855/10 und 1855/12

Im Westen: durch das geplante Hafengleis (Flur-Nrn. 1747/3, 1822/2, 1835, 1853 und 2005)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern mit insgesamt ca. 1,9788 ha:

Flur-Nr. 1855/11 und Teile der Flur-Nr. 1855/10 sowie - Teile der Flur-Nr. 1855/12 der Gemarkung Hallstadt.



Quelle: Auszug Digitale Flurkarte, Stadt Hallstadt, 2015

2.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet teilt sich gemäß vorliegender Plandarstellung wie folgt auf:

Bezeichnung	Wert in ha
Gewerbefläche	1,93
Grünfläche	0,05
Gesamtfläche Plangebiet	1,98

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen – die seinerzeitige Zielformulierung Parkierungsanlage im Sinne eines Park & Ride-Platzes hat sich im Laufe der Jahre als nicht zielführend herausgestellt – sieht die Stadt nunmehr die Notwendigkeit, die Planfläche anderweitig zu nutzen. Sie hat sich daher entschieden, eine Umwandlung von Verkehrsfläche in gewerbliche Baufläche (auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) bzw. in Gewerbefläche (auf Ebene der konkretisierten Bauleitplanung) vorzunehmen.

Auslöser für die anstehende Änderung und Neuaufrichtung des aufliegenden Bebauungsplanes ist der Antrag der Massak & Janka GbR, Herrsching, auf Errichtung einer Tankstelle und eines Fastfood-Betriebes im südlichen Planteil sowie andere gewerbliche Nutzungen im mittleren Plangebiet. Der nördliche Teil der Gewerbeflächenausweisung bleibt derzeit als Reservfläche ohne konkrete Nutzung. Die angestrebten Nutzungen entsprechen der Gebietskulisse für Gewerbegebiete gemäß BauNVO.

Alle geplanten Bauflächen werden ausschließlich über die im Osten verlaufende Biegenhofstraße erschlossen. Für die landwirtschaftliche Nutzung der westlich gelegenen externen Flächen erfolgt die Aufnahme einer Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung und Erreichbarkeit der hinterliegenden Fläche.

Im Planungsgebiet wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen. Somit sind im gesamten Geltungsbereich keine Wohnungen zulässig. Damit wird der hohen Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm Rechnung getragen.

Gemäß § 1 Absatz 5 und 9 der BauNVO werden zentrenrelevante Sortimente (gemäß Aocella-Gutachten vom März 2011) ausgeschlossen. Sie sind entsprechend im Textteil unter A Punkt 1 aufgeführt.

Im Bebauungsplangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dadurch soll einer Verdrängung der bestehenden Wirtschaftsstruktur durch Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt) vorgebeugt werden. Dies dient der Standortsicherung und Aufwertung der bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen. Die Stadt Hallstadt verfolgt mit diesen positiven Planvorstellungen die Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange wie nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie Belange der Wirtschaft und dem Schutz von Kindern und Jugendlichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahlen von 1,6 bis 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Geschosse variiert zwischen 2 Geschossen im Bereich Fastfood-Gebäude

und 4 Geschossen im Bereich der nördlichen Gewerbefläche. Diese Festsetzungen, die in Teilen bis zu den zulässigen Obergrenzen gemäß BauNVO gehen, sollen einer übermäßigen Bebauung und Versiegelung vorbeugen, aber gleichzeitig eine wirtschaftlich effektive Ausnutzung der beschränkten Ressource Boden sicherstellen.

Zur Höhenbeschränkung wird für das Plangebiet eine maximale Firsthöhe von 251,10 m NN im südlichen Bereich und von 256,00 m NN im nördlichen Bereich festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass das homogene Erscheinungsbild des Plangebietes gestört wird und ein allzu hohe und somit störende Bebauung am Gebietsrand entsteht. Gleichzeitig können aber die technischen Anforderungen der Nutzer berücksichtigt werden.

Die Höhenbeschränkung gilt aus den gleichen Gründen auch für Werbepylone oder Preistafeln innerhalb der Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 20,0 m über dem Niveau der Biegenhofstraße im nördlichen Grünbereich sowie eine Preistafel mit einer Höhe von 11,50 m am Ostrand, ebenfalls über dem Niveau der Biegenhofstraße zulässig. Zwei weitere Werbe- bzw. Preistafeln mit einer Höhe von 11,50 m über dem Niveau der Emil-Kemmer-Straße sind in der südlichen Grünfläche zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet wird für den südlichen Teil die offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO), für den nördlichen Teil die abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind im nördlichen Teil Gebäude mit Kantenlängen > 50 m zulässig. Somit soll sichergestellt werden, dass auch Gebäude mit einer Kantenlänge > 50 m möglich werden, die jedoch in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung und nach Vorgaben übergeordneter Planungen (z. B. Bauverbotszone).

Um Blendwirkungen auf den Verkehr auf der Bundesautobahn und auf der Bundesstraße auszuschließen, sind reflektierende Materialien nicht zulässig.

Innerhalb der maximal festgesetzten Höhe sind alle Dachformen zulässig, die in ihrem Konstruktionsaufbau, Maßstab und Höhe untergeordnet zu den Wandflächen sind. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Neben der optischen Aufwertung der von den höheren Gebäudegruppen aus einsehbaren Flächen wird mit solchen Maßnahmen auch ein wesentlicher Beitrag zur Wasserrückhaltung und Speicherung und somit zur Entlastung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete flussabwärts von Hallstadt geleistet. Darüber hinaus ergibt sich daraus eine ökologische Verbesserung sowie eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäude.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Versicherungsschutzes sowie zur allgemeinen Sicherung von Privateigentum sind Einfriedungen mit maximalen Höhen von 2,0 m zulässig. Zaunanlagen sind durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsoptisch einzubinden, Ausnahme bildet hier der betriebliche Versicherungsschutz.

Um die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu gewährleisten, müssen Ein- und Ausfahrtsbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen 10,0 m tiefen Stauraum außerhalb der Einzäunung auf dem Grundstück aufweisen; diese Flächen sind von Einbauten, Bepflanzungen etc. freizuhalten.

Stellplätze auf dem Grundstück sind zur Verringerung des sofortigen Wasserabflusses versickerungsfähig auszubilden. Damit können Starkregenereignisse in ihrer Wirkung begrenzt werden und der Grundwasserzufluss erhöht werden.

Aufgrund der Nähe zu den Fließgewässern Main und Regnitz sind tieferliegende Geschosse zum Schutz vor hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wannen auszubilden.

4. UMWELTBERICHT

Auf den Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Westliche Biegenhofstraße“ der Stadt Hallstadt und die dortigen Ausführungen zu den Schutzgütern und sonstigen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird verwiesen (s. Anhang 1).

Um festzustellen, ob aufgrund eines Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss lt. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das bereits bestehende Baurecht gemäß letztgültigem Bebauungsplan und nicht die tatsächlich reale Situation vorab geprüft werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist.

Gemäß bestehendem Baurecht sind auf den betroffenen Bereichen ursprünglich Straßenverkehrsflächen (P+R Anlage) vorgesehen, was gemäß Leitfaden eine Einstufung in Typ A - hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergab. Die notwendige Versiegelung und der hieraus resultierende Ausgleichsbedarf wurde im Umweltbericht zur „Westlichen Biegenhofstraße“ nach entsprechender Bestandsaufnahme berechnet.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von max. 0,8 vor. Verglichen mit der ursprünglich vorgesehenen P+R-Anlage kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Boden. Ein neuer Ausgleich wird nicht erforderlich. Durch die Änderung von Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan "Futterwinkel" erfolgt auf der Flur-Nr. 1955, Gemarkung Hallstadt, die im Verfahren zum Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße" als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Sie gilt somit auch für den Ausgleichsflächenanteil, der für den aus dem Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße" hervorgehenden Bebauungsplan "Futterwinkel" benötigt wird.

Das gemäß BBP/GOP „Westliche Biegenhofstraße“ vorgesehene randliche Pflanzgebot mit standortgerechten heimischen Gehölzen wird beibehalten und in die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein gesonderter Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anhang 2 beigelegt. Die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Grundlage der saP bildeten die Ergebnisse der Kartierarbeiten des Büros für ökologische Studien. Diese sind in einem Kartierbericht zusammengestellt, welcher der saP als Anhang beiliegt.

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Biegenhofstraße und ist somit sichergestellt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des extern liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf dem Grundstück der Tankstelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 6,0 m Breite im Zuge einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen eingetragen. Damit wird eine ausreichende Erschließung sichergestellt.

5.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, in allen Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensionierte Leitungsstränge vorhanden. Über einen Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken wird das gesamte Stadtgebiet ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt. Sowohl das Wasserdargebot als auch dessen Qualität sind ausreichend.

Sollten Betriebe mit erhöhtem Löschwasserbedarf angesiedelt werden, so sind von dem Unternehmen im Rahmen des Bauantrages entsprechende Lösungen, wie z. B. der Bau von Regenwasserzisternen, mit einer Wasserhaltung auf Privatgrund nachzuweisen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Hallstadt verfügt über ein ordnungsgemäßes Abwassernetz. Die Abwässer werden in der mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Bamberg gereinigt. Das Entwässerungsnetz und die Hauptsammler zur Kläranlage sind ausreichend dimensioniert, um auch die Abwässer aus den noch nicht bebauten Flächen aufnehmen zu können.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Planungsgebiet im Trennsystem. Dabei werden die Regenwässer getrennt von den Schmutzwässern über separate Kanäle Richtung Vorflut im Bereich des Hafens transportiert. Die Schmutzwässer werden in entsprechenden Schmutzwässerkanälen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes gesammelt und über das bestehende Leitungsnetz Richtung Westen zur Kläranlage geführt.

Alle Versorgungsleitungen liegen im öffentlichen Straßengrund.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stadt Hallstadt wird von den Stadtwerken Bamberg mit Strom versorgt. Über entsprechende Umspannstationen und Erdkabel erfolgt die Versorgung des Planungsgebietes.

Die Versorgung des Gebietes kann somit sichergestellt werden.

Die Deutsche Telekom und/oder private Anbieter versorgen das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Der Anschluss des Planungsgebietes an dieses bestehende Netz ist problemlos möglich.

Das Planungsgebiet wird von Nord nach Süd-West von der Gasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH (betriebstechnisch überwacht durch Open Grid Europe GmbH) tangiert. Parallel zu dieser Leitung verläuft ein Fernmeldekabel. Die Gasleitung einschließlich Fernmeldekabel wurde im Zuge des Straßenausbaus teilweise verlegt. Für diese Leitung bzw. das Kabel ist ein entsprechender Schutzstreifen zu beachten, in dem Erdablagerungen oder Aufschüttungen (auch zeitlich begrenzt) nicht statthaft sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m von der Ferngasleitung gepflanzt werden. Der Trassenverlauf ist sichtbar und begehbar bzw. befahrbar zu halten (s. a. Merkblatt in der Anlage 2).

Das Gebiet wird von den Stadtwerken Bamberg mit Gas versorgt.

Das Planungsgebiet verfügt über eine zentrale Wärmeversorgung ausgehend vom Müllheizwerk Bamberg. Ein Anschluss wäre anzustreben.

Im Planungsgebiet sind die Versorgungsleitungen bereits innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege unterirdisch verlegt, so dass aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen dies auch für Resterschließungen notwendig ist. Die Querschnitte der Erschließungsanlagen sind ausreichend bemessen, um alle Versorgungsleitungen aufzunehmen.

5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Das Erschließungsnetz ist komplett errichtet.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die Anschlusskosten für die einzelnen Grundstücke werden vom jeweiligen Bauwerber getragen.

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

6.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für das Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem. Die Abwässer gelangen über das bestehende System zur Kläranlage der Stadt Bamberg. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit sichergestellt.

Der anfallende Müll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen abtransportiert und in der Zentralen Müllverbrennungsanlage Bamberg entsorgt.

6.2 Einwirkungen auf das Baugebiet

Das Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Wohnungen sind nicht zulässig.

Einwirkungen sind durch Gewerbelärm aus dem umgebenden Gewerbegebiet inklusive Hafensareal sowie durch Verkehrslärm-Emissionen durch die nördlich verlaufende Autobahn BAB A 70 und das künftige Hafengleis möglich.

Die gewerblichen Betriebe im gesamten Gewerbegebiet sind zueinander verträglich, sonst hätten sie in einer anderen Gebietsnutzung untergebracht werden müssen. War das Hafensareal und sein Betrieb schon bisher für wesentlich näher liegende Gewerbebetriebe kein Problem, so ist es auch für das Gebiet Futterwinkel mit der größeren Entfernung kein Problem, zumal hier keine schutzwürdigen Nutzungen vorliegen.

Für die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Autobahn BAB A 70 wurde auf Grundlage einer von der Autobahndirektion mitgeteilten Prognosebelastung der Beurteilungspegel für die Baugrenze (also in 65 m Entfernung zur Fahrbahnkante) ermittelt (s. nachfolgende Tabelle; die Zu- und Abfahrtsstrecke der Anschlussstelle bleibt unberücksichtigt).

Name der Straße: A 70		Baugrenze			
Verkehrszahlen	: 45000 Kfz/24h	tags	nachts	tags	nachts
	M	0,060	0,014		
	M (Kfz/h)	2700	630		
	p (% Lkw)	20,0	35,0		
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 120 km/h, Lkw 80 km/h			$L_{m(25)}$	75,8 71,2 dB(A)
Straßenoberfläche	: Gussasphalt, Asphaltbeton, Splittmastix			D_V	0,7 0,4 dB(A)
Steigung	: 3,0 %			D_{Str0}	0,0 0,0 dB(A)
				D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		tags: 76,5 dB(A)		nachts: 71,6 dB(A)	
Höhe der Straße	: 101,00 m	Höhe Immissionsort	: 199,99 m		
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 100,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 14,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 65,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur	entfernte Fahrspur		
s	:	114,17 m	:	0,00 m	
Entfernungskorrektur	:	-5,79 dB(A)	:	0,00 dB(A)	
Pegel L_r		tags: 69,2 dB(A)		nachts: 64,2 dB(A)	

Der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete einzuhaltende Orientierungswert von tags 65 und nachts 55 dB(A) wird somit jeweils deutlich überschritten.

Im Plan eingetragen ist der Bereich mit Überschreitungen zur Nachtzeit, kenntlich gemacht durch die 55-dB-Isophone und die 67-dB-Isophone. In diesem Bereich sind Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der Autobahn und dem Planungsgebiet mit dem Bau der Hafenzufahrt „Nord“ ein paralleler Abkommensschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahnkante errichtet wird und zum anderen aufgrund der anzustrebenden Flächennutzung innerhalb des Planungsgebietes unmittelbar nach dem 40 m-Bauverbotsstreifen entsprechende Gebäude errichtet werden, wird im weiteren von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie dem Bau von Lärmschutzwänden und/oder Wällen abgesehen.

Zur Sicherstellung der Orientierungswerte werden ausschließlich passive Maßnahmen festgesetzt wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und die Anordnung ruhebedürftiger Räume an der schallabgewandten Seite. Zum Hauptemittenten hin ist die direkte Anordnung von ständigen Arbeitsplätzen nicht zulässig.

Für die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bundesstraße B 26 wurde auf Grundlage des Ergebnisses der Verkehrszählung 2010 eine Hochrechnung für das Prognosejahr 2015 mit dem Faktor 1,01 gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001“ vorgenommen³. Danach ergibt sich folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV):

³ Zwar liegen mittlerweile die Ergebnisse der Verkehrszählung 2015 vor, doch diese sind niedriger, so dass die Berechnung mit den bisherigen Werten auf der sicheren Seite liegt.

$$17.238 \text{ Kfz/24 h (DTV}_{2010}) \times 1,01 = 17.411 \text{ (DTV}_{2015})$$

Der LKW-Anteil liegt tags bei 3,5 und nachts bei 4,4 %. Daraus ergeben sich für die nächstliegende Baugrenze im Gewerbegebiet die nachfolgend ermittelten Beurteilungspegel L_r :

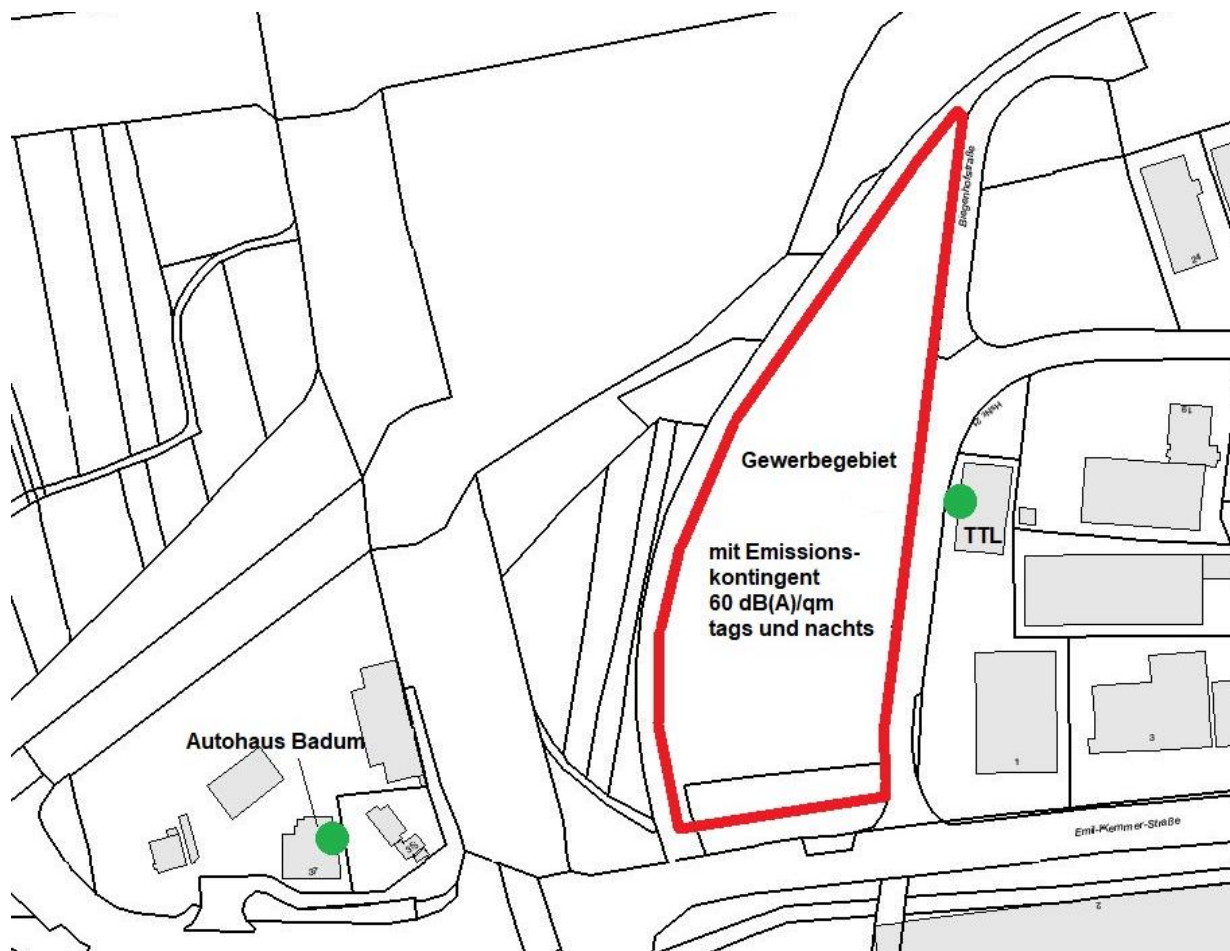
Name der Straße: B 26		Baugrenze				
Verkehrszahlen	: 17411 Kfz/24h	tags	nachts		tags	nachts
	M	0,060	0,011			
	M (Kfz/h)	1045	192			
	p (% Lkw)	3,5	4,4			
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 70 km/h, Lkw 70 km/h			$L_{m(25)}$	68,6	61,5 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigener Eintrag			D_V	-2,9	-2,7 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Str0}	0,0	0,0 dB(A)
				D_{Stg}	0,0	0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		tags: 65,7 dB(A)		nachts: 58,8 dB(A)		
Höhe der Straße	: 105,00 m	Höhe Immissionsort	:	102,80 m		
Geländehöhe an Straße	: 100,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	:	100,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 4,00 m	Entfernung Straße-Immissionsort	:	60,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m					
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur		
s	:	58,06 m	:	62,06 m		
Entfernungskorrektur	:	-2,39 dB(A)	:	-2,71 dB(A)		
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	4,15 m	:	4,15 m		
Bodenabsorption	:	-2,47 dB(A)	:	-2,63 dB(A)		
Pegel L_r		tags: 60,6 dB(A)		nachts: 53,7 dB(A)		

Da diese Werte deutlich unter den o. g. Orientierungswerten liegen, werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum künftigen Hafengleis lassen sich mögliche Lärmbeeinträchtigungen nicht quantifizieren. Die gegen den Lärm von der BAB A 70 festgesetzten Schutzmaßnahmen wirken jedoch auch gegen Schienenlärm, so dass hier nicht mit Problemen zu rechnen ist.

6.3 Auswirkungen des Baugebietes

Untersucht wurden die Lärmauswirkungen auf das unmittelbar östlich bestehende Gewerbegebiet (Immissionsort TTL) und das westlich bestehende Autohaus Badum, welches ebenfalls im Gewerbegebiet liegt, aber eine Wohnnutzung für Betriebsinhaber aufweist (s. nachfolgenden Lageplan).



Gemäß TA Lärm sind für Gewerbegebiet folgende Richtwerte einzuhalten:

tags 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet mit einem zulässigen Emissionskontingent von tags und nachts 60 dB(A)/m² ist in den angrenzenden Bauflächen die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Immissionsbelastung zu erwarten.

Tabelle: Lärmbelastung mit Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² tags und nachts

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Autohaus Badum -	GE	EG	O	65	50	42,7	42,7	---	---
		1.OG		65	50	42,9	42,9	---	---
		2.OG		65	50	43,5	43,5	---	---
I-Ort TTL	GE	EG	W	65	50	54,6	54,6	---	4,6
		1.OG		65	50	55,9	55,9	---	5,9

HR = Himmelsrichtung; RW,T bzw. RW,N = Richtwert tags bzw. nachts; LrT bzw. LrN = Beurteilungspegel tags bzw. nachts; LrT,diff bzw. LrN,diff = Überschreitung des Richtwerts tags bzw. nachts

Der Richtwert von tags 65 dB(A) wird grundsätzlich deutlich eingehalten und sogar um mehr als sechs dB unterschritten. Somit ist hier auch die Vorbelastung gemäß TA Lärm nicht relevant. Nachts ist der Richtwert beim Autohaus Badum ebenfalls um mindestens 6 dB unterschritten, so dass hier die Vorbelastung nicht relevant ist. Beim Immissionsort TTL liegt nachts

eine Überschreitung vor. Da beim Immissionsort TTL aber keine schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit bestehen, ist die Überschreitung des Richtwertes hier nicht von Belang.

Um den optischen Eindruck im Erscheinungsbild der Landschaft zu mildern, erhält das Bau-
gebiet eine randliche Eingrünung im Norden und Westen.

7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Alle Anlagen sind vorhanden. Neue Bauflächen/Gebäude sind an den Bestand anzuschließen, die städtischen Satzungen finden Anwendung.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
7. Staatliches Bauamt Bamberg
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Dienststelle Ansbach, Bamberg
10. PLEdoc GmbH, Essen
11. Bayernwerk AG, Bamberg
12. DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
13. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
14. Deutsche Bahn ProjektBau GmbH, Niederlassung Nürnberg
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
16. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
17. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
18. Bayerischer Bauernverband Bamberg
19. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
20. Bayernhafen Gruppe, Regensburg
21. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH, München
22. Stadtwerke Bamberg
23. Feuerwehr Hallstadt
24. Kreisbrandrat Ziegmann, Scheßlitz
25. Ordnungsamt Hallstadt

Nachbargemeinden:

26. Stadt Bamberg
27. Gemeinde Bischberg
28. Gemeinde Breitengüßbach
29. Gemeinde Gundelsheim
30. Markt Hirschaid
31. Gemeinde Kemmern
32. Gemeinde Memmelsdorf
33. Gemeinde Oberhaid

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 10.10.2016, geändert am 04.12.2017

Sf-Ku-16.070.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

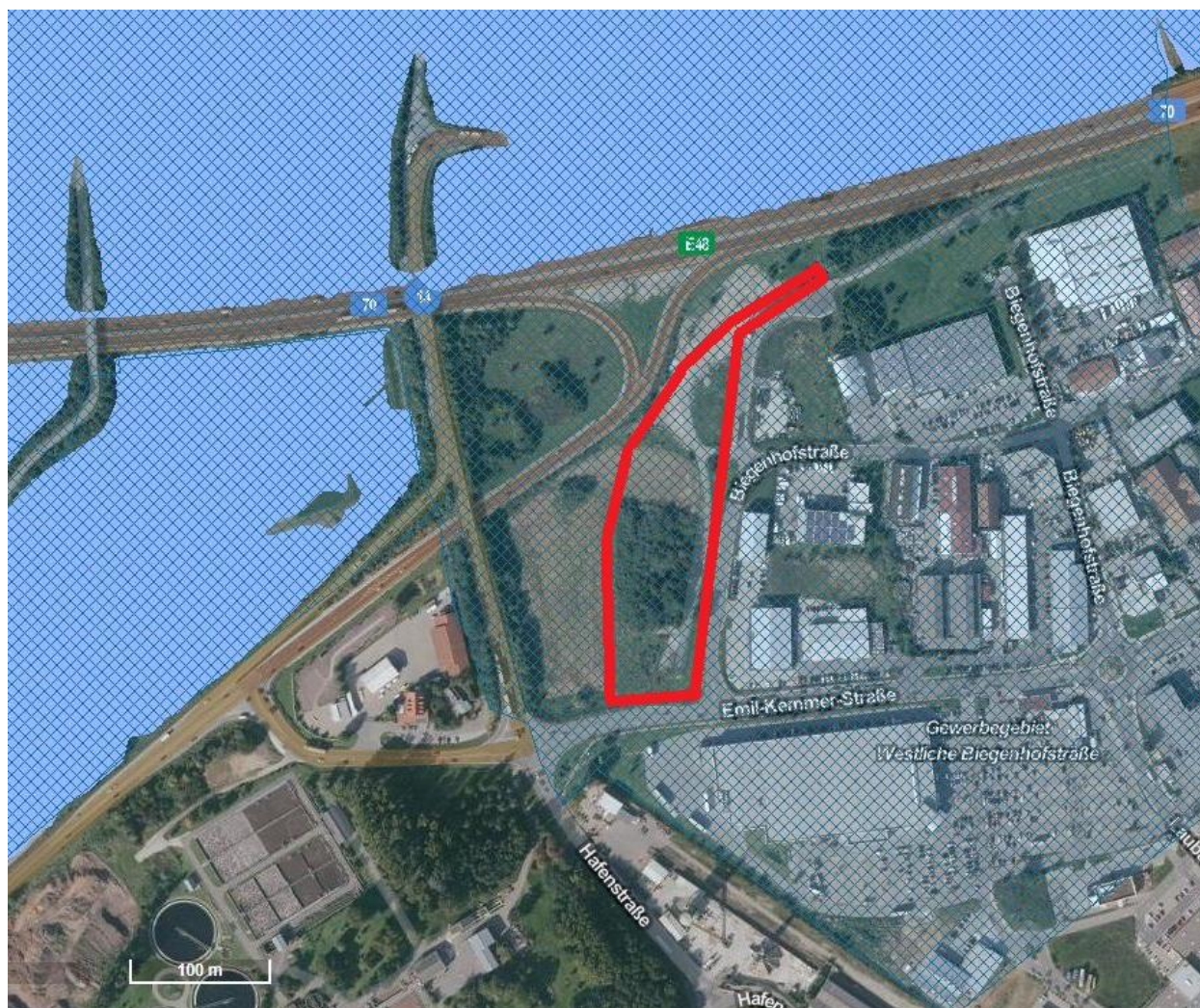
Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlage 1

Lageplan Hochwassergefahr



Quelle: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IUG)

Legende

Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Verordnung vom 24.11.1952)



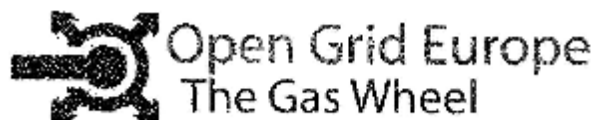
Neuberechnung Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Ermittlung von 2010)



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Futterwinkel"



Anlage 2



Merkmale

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erdddeckung von 1 m verlegt. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leistungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verwelsen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 8 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:
 - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
 - Oberflächenbefestigungen in Beton,
 - Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
 - die Einleitung aggressiver Abwässer,
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Stand Mai 2014