

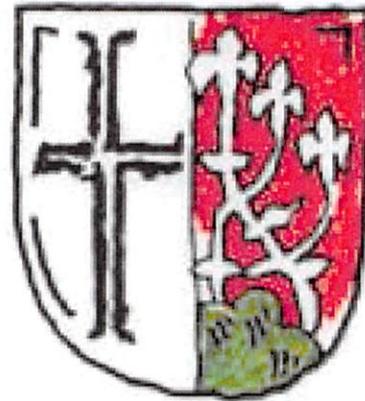
STADT HAMMELBURG

vertreten durch

1. Bgm. Armin Warmuth

Am Marktplatz 1

97762 Hammelburg



## Begründung

zum

## Bebauungsplan

gem. § 13 a BauGB

## HA-BPL-19 „Berliner Straße II“

Flurnummer:	922; 924/1
Gemarkung:	Hammelburg
Gemeinde:	Stadt Hammelburg
Landkreis:	Bad Kissingen

in der Fassung vom 04. Februar 2015,

geändert am 25.01.2016/02.05.2016

Planer:

Stadt Hammelburg, Bauabteilung

Am Marktplatz 1, 97762 Hammelburg

# Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>	
1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4	Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan	5
5	Städtebaulicher Entwurf	6
6	Städtebauliche Zahlenwerke	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Grünflächen	8
8	Bauweise	9
9	Erschließung	
9.1	Straßen/Wege	9
9.2	Wasser/Abwasser	10
10	Bodenordnung – Grundstücksaufteilung	10
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltbericht	11
12	Artenschutzrechtliche Belange	11
13	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	12
14	Immissionsschutz	13
15	Denkmalschutz	16

## **1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die zielgerichtete Innenentwicklung, verbunden mit einer baulichen Weiterentwicklung der Stadt Hammelburg, erfordert die ausreichende Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen. Die Überplanung der innerörtlichen brach liegenden Flächen ermöglicht die Schaffung von hochwertigem Bauland mit besonderem Charme und besonderer Intention zwischen vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die Erwerbsgärtnerei wurde nach dem Ableben des Eigentümers 1985 noch mehrere Jahre verpachtet. Bis vor ca. zehn Jahren wurde das Plangebiet von einem Biogärtner aus Kitzingen gepachtet. Solange wurden die Treibhäuser auch noch zur Gemüseproduktion genutzt. Seither ist keine erkennbare Nutzung der Erwerbsgärtnerei mehr vorhanden und auch in absehbarer Zukunft nicht mehr zu erwarten.

Bereits im Jahre 2014 hat der Stadtrat der Stadt Hammelburg beschlossen, das Grundstück zu erwerben, um es wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung schaffen.

## **2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Durch die Änderung des Baugesetzbuchens (BauGB) zum 01.07.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Verdichtung zwischen bestehenden Wohngebieten und der Wiedernutzbarmachung von Flächen gegeben.

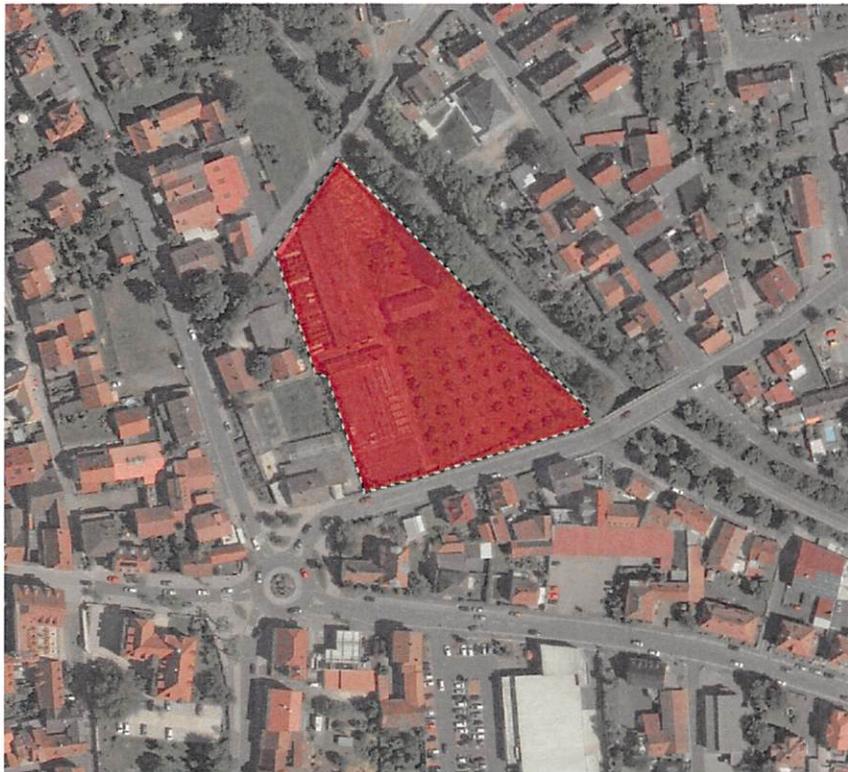
Die Planung wird gem. § 13a Abs. 1 Nummer 1 BauGB durchgeführt, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird.

Mit dem Bebauungsplan „Berliner Straße II“ wird den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Nummer 3.2 Rechnung getragen.

### **3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen dem historisch gewachsenen Stadtkern und den nord-östlich gelegenen Wohngebieten der Stadt Hammelburg. Geprägt wird es maßgeblich von der Einbettung zwischen dem Ofenthaler Weg im Norden und der Berliner Straße im Süden. Im Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung der Roten-Kreuz-Straße an das Plangebiet an. Im Osten bildet die bestehende Wohnbebauung der Johannes-Martin-Siedlung die Begrenzung des Planungsgebietes, die lediglich durch den Verlauf der Bahnlinie zwischen Gemünden a. Main und Bad Kissingen mit Grünstreifen getrennt wird.

Das Gebiet selbst ist geprägt von den vorhandenen Gewächshäusern und den nach der Betriebsaufgabe der ehemaligen Gärtnerei angepflanzten Obstbäumen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

vollständig:	-keine-
teilweise:	FlurNr. 922, 924/1 Gemarkung Hammelburg

## 4 Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan

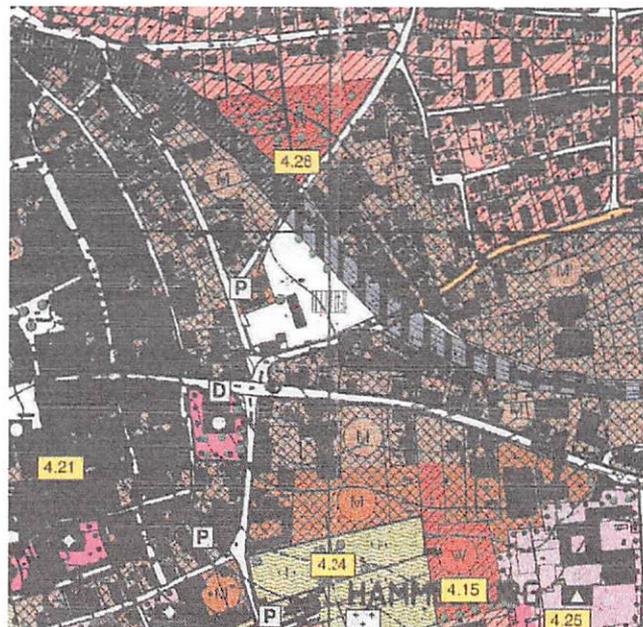
Der Flächennutzungsplan stellte ursprünglich das Vorhabengrundstück als „Fläche für Erwerbsgärtnerei“ dar. Diese Art der baulichen Nutzung ist mit dem beabsichtigten Wohnbauprojekt unvereinbar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes scheidet aus, da das geplante Vorhaben die Grundzüge der Planung wesentlich berührt. Eine bauplanungsrechtliche Absicherung kann damit nur durch eine Änderung der Bauleitpläne erfolgen.

Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss der Stadt Hammelburg hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 4.11.2014 bereits mit diesem Thema befasst und der Aufstellung der 22. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes zugestimmt (Darstellung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“).

Die am 26.10.2015 von der Stadt Hammelburg festgestellte 22. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.10.2015 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 24.11.2015 Nr. 6100-40 gemäß § 6 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 11.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam geworden.

Darstellung vor der Änderung (nicht maßstäblich):



Darstellung nach der Änderung (nicht maßstäblich):



## **5 Städtebaulicher Entwurf**

Zur Sicherung einer höheren Wohnattraktivität, u.a. durch preisgünstiges Wohnraumangebot, soll der rückläufigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Hammelburg entgegengewirkt werden. **Das städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht für die Entwicklung der Stadt Hammelburg angesichts dessen vor, auf die Ausweisung von großflächigem Wohnbauland im Außenbereich zu verzichten und die Nachfrage nach Wohnraum im vorhandenen Bestand oder im Bereich der Innenentwicklungsflächen zu decken.**

Um wieder mehr Familien zum Bauen in der Stadt Hammelburg zu animieren und somit das Abwandern in Umlandgemeinden zu bremsen, müssen spezielle Anreize geschaffen werden. Ein Anreiz zum Bauen entsteht vor allem durch möglichst preisgünstige Baugrundstücke in attraktiver Lage. Dies bietet das Plangebiet durch

- seine hervorragende zentrale Lage zur Innenstadt,
- seine Nähe zu öffentlichen Einrichtungen, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Einkaufszentren
- seine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Ziel der Bebauungsplanung ist daher, das ungenutzte Plangebiet einer „allgemeinen Wohnbebauung“ zuzuführen.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung und Erschließung zu gewährleisten.

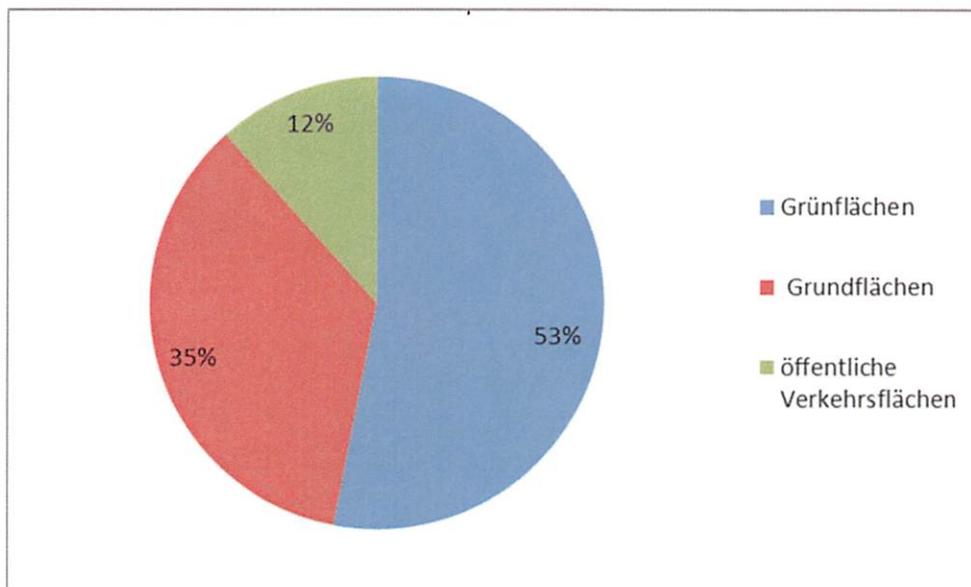
Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und den Eingriffen in Natur, Landschaft und Erholungsfläche wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- Erhaltung des Grünstreifens (Breite ca. 10 Meter) zur Bahnlinie zwischen Gemünden am Main und Bad Kissingen östlich des Plangebietes
- Erhaltung der an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes stehenden Robinie als „Habitatsbaum“.
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe neue Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von First- und Traufhöhe, Dachneigung und Dachform in Anpassung an die umgebene Bebauung

- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)
- Pflanzgebot pro Grundstück mit mindestens einem Laubbaum bzw. Obsthochstamm

## **6 Städtebauliche Zahlenwerte**

Das Plangebiet von ca. 0,8 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:



## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung regelt § 4 BauNVO.

### **7.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, der Dachform und –neigung sind für die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung notwendig. Die Traufhöhe wird hierbei mit max. 6,00 m über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der

gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt. Geplant ist außerdem, die Firsthöhe , Bezug wie vorher, auf 9,00 m festzusetzen.

Auf die Festlegung der Standorte der Bauten wurde verzichtet, um eine möglichst große und gestalterisch freie Ausnutzung des geplanten Baulandes zuzulassen.

Geplant sind weitere Festsetzungen gemäß § 16, 19 und 20 BauNVO.

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Maximale Geschossflächenzahl: 0,8

### 7.3 Grünflächen

Auf eine bandartige Eingrünung des Plangebietes wurde verzichtet, da die Planung eine private Randeingrünung (Hecken- und Sträucherbepflanzung) durch die jeweiligen Bauherren festsetzt. Die an das östliche Planungsgebiet angrenzende, bestehende erhaltenswerte Begrünung entlang der Bahnlinie wurde durch die Herausnahme aus dem Plangebiet geschützt.

Zusätzlich zur festgesetzten max. Grundflächenzahl wurde ein Pflanzgebot festgesetzt, wonach pro Grundstück mind. ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen ist (Nr. 2.5). Hierbei gilt der Grundsatz: „Erhalt vor Neupflanzung von Bäumen!“ Es besteht keine Standortbindung, jedoch eine Bindung nach Art und Anzahl der anzupflanzenden Bäume.

Im Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“ sind Empfehlungen zur Grünordnung vorgegeben. Das Merkblatt ist als Bestandteil dem Bebauungsplan „Berliner Straße II“ beigefügt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem das anliegende Merkblatt „Nachbar Deutsche Bahn“ zum Bebauungsplan „Berliner Straße II“ der Stadt Hammelburg.

Entlang der für das Plangebiet notwendigen Zufahrten und Verkehrswege sind weitere Grünstreifen festgesetzt worden.

## **8 Bauweise**

In Anpassung an die vorhandenen Nachbarbebauungen sind nur Dacheindeckungen in den Farben naturrot, rotbraun, grau bis anthrazitfarben in Ziegel/Betondachsteinen zulässig. Traditionell handwerklich hergestellte Blechdächer werden zugelassen. Untergeordnet wird die Verwendung von Wellblecheindeckungen zugelassen. Hochglänzende, reflektierende Oberflächen wurden hingegen nicht zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen.

Um nachhaltige und umweltgerechte bauliche Anlagen, wie Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw. zu ermöglichen, wurden dahingehend keine widersprechenden Festsetzungen getroffen.

Da ein städtebaulich attraktives Baugebiet mit geregelter Parkkonzept geschaffen werden soll, ist die unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Hammelburg festgesetzte Regelung so getroffen, dass pro Grundstück zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind.

Am nördlich angrenzenden Ofenthaler Weg werden zusätzlich fünf öffentliche Stellflächen ausgewiesen, die Parkmöglichkeiten auch für Besucher der Bewohner in unmittelbarer Nähe bieten sollen.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Straßen/Wege**

Der nördliche Plangebietsbereich wird durch eine neue Einfahrt vom Ofenthaler Weg erschlossen. Die Planstraße ist als Wohnstraße mit Stichstraße (Zufahrt zu den Grundstücken 10 und 12) konzipiert, sie ist die einzige vollständig verkehrstechnische Erschließung. Sie mündet im südlichen Bereich in die Berliner Straße. Es ist vorgesehen, die Straße als verkehrsberuhigten Bereich (VZ 325/326) auszuweisen. Durch die Anordnung „Verbot der Einfahrt“ an der Einmündung „Berliner Straße“ und Verschmälerung der Fahrbahnbreite soll vermieden werden, dass das Wohngebiet als Ausweichstraße bei hohem Verkehrsaufkommen genutzt wird. Ebenso bewirkt diese Einbahnregelung, dass sich im Bereich der Berliner Straße keine erhebliche Änderung des Verkehrsaufkommens, die Auswirkung auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erwarten ließen, ergibt. Gehwege entlang der Wohnstraße sind durch das geringe Verkehrsaufkommen und der Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht notwendig.

Die Schutzzone der angrenzenden Kreisstraße KG 12 (Berliner Straße) wurde im Bebauungsplan dargestellt. Gemäß Art. 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz ist die Kreisstraßenverwaltung am Landratsamt Bad Kissingen bei allen baulichen Maßnahmen innerhalb dieser Zone (30 Meter vom Fahrbahnrand) zu hören.

## **9.2 Wasser/Abwasser**

Der Anschluss an die Ortskanalisation und an die Wasserversorgung ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Hammelburg gewährleistet. Durch Wasser- und Abwasserleitung in der angrenzenden Berliner Straße kann das Plangebiet gut an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Hammelburg (Entwässerungssatzung) auszuführen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Stadt Hammelburg haftet nicht bei Rückstauschäden. Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Trennsystem der Regelfall. D.h. Niederschlagswasser ist, wenn möglich, gesondert abzuleiten (= Gewässerbenutzung die grundsätzlich der Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bedarf). Schmutzwasser ist der Kläranlage des AZV Thulba-Saale zuzuleiten.

Abwasser darf nicht auf fremden Grund und Boden sowie auf öffentlichen Straßen und Wege abgeleitet werden.

Zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser direkt einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen, sei es hausintern oder auch zur Gartenbewässerung.

Anfallendes Oberflächenwasser ist wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern. Als versickerungsfördernde Maßnahme sind z. B. wasserdurchlässige Beläge bei befestigten Flächen sowie Dachbegrünungen geeignet.

Es empfiehlt sich, Wege und Plätze so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen. Bei extremen Starkregenereignissen kann es andernfalls auch an erhöhten Standorten fernab von Gewässern zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen.

## **10 Bodenordnung – Grundstücksaufteilung**

Die für die Erschließung und Bebauung notwendigen Grundstücksaufteilungen werden durch das Vermessungsamt Bad Kissingen vorgenommen.

## **11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Nach § 13 a BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, dies stellt eine mögliche Ausnahmeregelung zur Nachverdichtung von Stadtgebieten dar.

Nach § 13 a (2) 1 i.V.m.§ 13 (3) BauGB bedarf ein Bebauungsplan mit einer kleineren Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> keines Umweltberichtes (ist hier deutlich unterschritten).

Eine Dokumentation der Berechnung der Grundfläche ist in diesem Falle nicht erforderlich, da das Vorhaben insgesamt diesen Schwellenwert deutlich unterschreitet (Gesamtfläche: ca. 8.000m<sup>2</sup>).

Die genannte Ausnahmegenehmigung findet für den vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

Den Belangen des Naturschutzes wurden zudem in der vorliegenden Planung durch die planerische Anpassung an ökologisch hochwertige Strukturen und die Festsetzung der Anpflanzung von Laubbäumen oder Obsthochstämmen und Randeingrünungen auf den privaten Baugrundstücken gezielt Rechnung getragen und ein vollständiger Ausgleich der Naturschutzbelange erreicht.

Durch die geplante Maßnahme finden die in der Bodenschutzklausel, gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB definierten Grundsätze u. a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden ihre Anwendung. Die Größe der überbaubaren Fläche beträgt ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

## **12 Artenschutzrechtliche Belange**

Mit dem anliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz (saP), erstellt durch Dietz und Partner, Landschaftsarchitekten BDLA in Elfershausen-Engenthal, Stand Juni 2015/September 2015, wird dieser Belang, im Sinne einer Prüfung der artenschutzrechtlichen Vorschriften abgehandelt, um nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes (insbesondere § 44 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) zu verstoßen.

Im Gutachten wurden nach einer Relevanzprüfung folgende Tierarten und ökologischen Gilden näher geprüft:

- Säugetiere: Fledermäuse
- Reptilien: Zauneidechse
- Vogelarten: ökologische Gilde der Siedlungsbereiche

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die als Festsetzungen (sh. B.2.8) und Hinweise (sh. B.3.2) aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen ergriffen werden.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus artenschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht ist der Erhalt der an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Robinie befürwortet worden. Durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan kann die Robinie als „Habitatsbaum“ als Fortpflanzungs- und Ruhestätte fungieren.

### **13 Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

Der Eingriff ist unvermeidlich, weil der Schaffung von hochwertigen Wohnbauplätzen in Hammelburg zur Nutzung des Nachverdichtungspotentials und der Umsetzung der Zielstellung der Innenentwicklung der Planung von großen neuen Wohngebieten im Außenbereich der Vorzug gegeben wird.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des hochwertigen Wohnbauflächenbedarfs und dem Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe, neu geplante Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Dachform, Dachneigung und Anzahl der Vollgeschosse
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch Festsetzung von Neuanpflanzungen von Laubbäumen bzw. Obsthochstämmen, Hecken und Sträuchern erzielt (Gebot: Erhalt vor Neupflanzung). Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Rechnung getragen.

## **14 Immissionsschutz**

Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen.

Durch den Verkehr auf der Kreisstraße südlich sowie auf der Bahnlinie östlich des Plangebietes wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Besonders betroffen ist die an die Bahnlinie angrenzende Grundstücksreihe.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten des Landratsamtes Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde, in deren Stellungnahme ebenfalls die Erstellung eines Schallschutzgutachtens gefordert.

Eine Schallimmissionsprognose wurde durch Fa. Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchberg, durchgeführt. Die immissionsschutzmäßige Betrachtung wird in Form der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Berichtsnummer Y0439/002-04, vom 22.01.2016 als Anlage dem Bebauungsplan „Berliner Straße II“ zugefügt.

Aufgrund des Gutachtens wurde durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan dem baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, durch eine schallorientierte Grundrissplanung Aufenthaltsräume bei straßennahen Grundstücken auf die straßenabgewandte sowie im Nahbereich zur Bahnlinie auf die bahnabgewandte Seite zu legen. Für Schlafräume im Bereich mit Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB gegeneinander und untereinander wurde festgelegt auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand zu verzichten.

Begründung:

Mit neuen Wohnbauflächen auch dicht an immissionsträchtige Nutzungen heranzurücken, gelte die Abwägungsdirektive des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Planungsleitziel des Gesetzgebers hierbei ist in § 1 Abs. 5 BauGB geregelt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen soll. Die Vorgaben der bayerische Landes- und Regionalplanung binden die Bauleitplanung. Demographische und wirtschaftliche Entwicklungen sorgen dafür, dass innerstädtische Quartiere nicht mehr mit Leben erfüllt werden. Im Plangebiet stand somit eine Konversion an aus dem ehemaligen Gärtnerriegelände Wohnraum zu schaffen. Ein mustergültiges Beispiel von Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kann passiver Lärmschutz ausreichend sein, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nur an den Rändern des geplanten Wohngebietes überschritten werden, im Inneren des Gebietes aber im Wesentlichen eingehalten werden. Bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes ist die Planung darauf auszurichten, dass in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnnerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen gewährleistet ist. Die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse setzt insbesondere voraus, dass innerhalb der Gebäude eine durch Außengeräusche nicht beeinträchtigte Entfaltung des Lebens der Bewohner möglich ist. Daher ist im Ergebnis mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar, dass Wohngebäude in der lärmzugewandten Seite des Gebietes auch über den Orientierungswerten liegenden Außenpegel auszusetzen, wenn jedenfalls im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zudem, dass auf der lärmabgewandten Seite geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Die Anbringung einer 138 m langen Schallschutzwand entlang der östlichen Begrenzung des Plangebietes (Verlauf der Bahnlinie Gemünden am Main – Bad Kissingen) in Form einer aus 68 Elementen bestehenden drei Meter hohen Variante wurde in der Kosten-Nutzen-Analyse mit ca. 85.000 Euro veranschlagt (sh. Angebot Fa. Zaunteam, Euerdorf).

Auf die zu veräußernden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7.040 m<sup>2</sup> ergeben sich hierbei Mehrkosten von ca. 12 Euro/m<sup>2</sup>.

Bisher wurde lt. Kostenermittlung von einem Quadratmeterpreis von ca. 145 Euro ausgegangen, der somit auf ca. 157 Euro ansteigen würde.

Das Verhältnis der dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck eines aktiven Lärmschutzes steht im Hinblick auf die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, der vorrangigen Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen nicht im Verhältnis.

Zur Sicherung einer höheren Wohnattraktivität, u.a. durch preisgünstiges Wohnraumangebot, soll der rückläufigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Hammelburg entgegengewirkt werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht für die Entwicklung der Stadt Hammelburg angesichts dessen vor, auf die Ausweisung von großflächigem Wohnbauland im Außenbereich zu verzichten und die Nachfrage an Wohnraum im vorhandenen Bestand oder im Bereich der Innenentwicklungsflächen zu decken.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes sollten folgende Punkte bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten beachtet werden:

- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen
- Die Hinweise des Herstellers zu richtigem Aufstellen von Wärmepumpen/Klimageräten ist zu beachten
- Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsschutzwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird

## **15 Denkmalschutz**

Alle an der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Danach sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen zu verständigen und Gegenstände am Fundort zu belassen.

Hammelburg, 04.02.2015/25.01.2016/02.05.2016

Stadt Hammelburg

  
Armin Warmuth



Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Merkblatt „Nachbar Deutsche Bahn“ zum Bebauungsplan „Berliner Straße II“ der Stadt Hammelburg, Stand: Januar 2016
- Merkblatt „Hinweise zu den Bebauungsplänen der Stadt Hammelburg“, Stand: Januar 2016
- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Fa. Wölfel, Berichtsnummer: Y-0439/002-04 vom 22.01.2016
- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Fa. Wölfel, Berichtsnummer: Y-0439/002-05 vom 19.04.2016