

Satzung vom 30.01.2008
(in der Fassung vom 19.12.2007)

Landkreis Bamberg

Stadt Hallstadt

in Hallstadt

„Östliche Biegenhofstraße“

Bebauungs- und Grünordnungsplan

zum

BEGRÜNDUNG



3	1 PLANUNGSVERLAUF	3
3	1.1 Veranlassung zur Planung	3
4	1.2 Abstimmung auf andere Planungen	4
4	1.3 Verfahrensschritte	4
5	1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes	5
5	2 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
5	3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
5	3.1 Art der baulichen Nutzung	5
5	3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
8	3.3 Bauliche Gestaltung	8
8	4 UMWELTBERICHT	8
8	4.1 Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans	8
9	4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Maßnahme	9
9	4.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen	9
9	4.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	9
10	4.2.3 Beschreibung der Schutzgüter	10
11	4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
11	4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	11
11	4.3.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen	11
11	4.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	11
12	4.3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen	12
12	4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
12	4.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
12	4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
13	4.7 Zusammenfassung	13
13	5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	13
13	5.1 Verkehr	13
13	5.2 Wasserversorgung	13
14	5.3 Abwasserbeseitigung	14
14	5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen	14
14	5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	14
14	6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	14
15	6.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	15
15	6.2 Einwirkungen auf das Baugebiet	15
16	6.3 Auswirkungen des Baugebietes	16
19	7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	19
19	8 BETEILIGTE FACHSTELLEN	19
19	Zusammenfassende Erklärung	19

Inhaltsverzeichnis

Die aneinandergrenzenden Städte Hallstadt und Bamberg haben in den 1960er und anfangs der 1970er Jahre im Rahmen einer Planungsgemeinschaft den Bebauungsplan „Hallstadt-Süd/Hafen“ bzw. „Laubanger“ gemeinsam aufgestellt. Der Bebauungsplan erlangte für den Hallstatter 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 Pläneinhalte und in Bezug auf Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen vorgenommen.

Diese Veränderungen haben die Städte Bamberg und Hallstadt Ende der 1990er Jahre dazu bewegen, auf Initiative der Regierung von Oberfranken eine 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 unter der Bezeichnung Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Hallstadt, Bamberg, Hirschaid, Bischberg. Sie kann auf wesentliche Ergebnisse bei der jüngeren Gestaltung und Abstimmung der verschiedenen Projekte im Raum verweisen.

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 Abstimmungen 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 un-terzogen. 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 Widerspruchs der Stadt gegen das Urteil der Normenkontrolle und somit Rechtskraftvermeidung des VGH-Urteils zur 5. Bebauungsplan-Änderung Hallstadt-Süd/Hafen vom 20.10.2004 – ist für große Teile des Hafengebietes auf Hallstatter 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.

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 Auftrag zur Bearbeitung des aufliegenden Bebauungsplanes erging an die Planungsgroupe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.1 Veranlassung zur Planung

1 PLANUNGSVERLAUF

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):

23.02.2005	Aufstellungsbeschluss	25.01.2006	Kenntnisnahme des Vorentwurfes
01.03.2006	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BaUGB	07.03. – 07.04.2006	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BaUGB
07.03. – 07.04.2006	Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 1 BaUGB	21.06.2006	Beratung der Stellungnahmen im Stadtrat
25.07.2007	Beratung der Stellungnahmen im Stadtrat mit Billigungsbeschluss	01.10.2007	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
09.10. – 09.11.2007	Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BaUGB und Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BaUGB	19.12.2007	Beratung der Stellungnahmen im Stadtrat mit erneutem Billigungs- und Auslegungsbeschluss
01.01.2008	ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	10.01. – 25.01.2008	Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung / erneute parallele Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BaUGB

1.3 Verfahrensschritte

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen bereits entsprechend als Sonderbauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Lediglich für ein bestgehendes Autohaus ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche erforderlich.

Berücksichtigt wird auch die Planung der Deutschen Bahn AG bezüglich des Hafengeleises sowie die aktuellen Änderungen in der Verkehrsplanung der Stadt Hallstadt zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßenzüge. So werden in einigen Kreuzungsbereichen jeweils Linksabbiegespuren notwendig zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Im Kreuzungsbereich Laubanger / Emil-Kemmer-Straße sowie Emil-Kemmer-Straße / Dr.-Robert-Pfleger-Straße sind Kreisverkehrsanlagen geplant. Die für diese Änderungen erforderlichen Flächen erstrecken sich zum Teil auch auf die angrenzenden Grundstücksflächen.

Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten (alten) Überschwemmungsgebietes des Mains bedürfen – solange dieses rechtlich Bestand hat – zusätzlich zur Baugenehmigung einer Ausnahmegenehmigung von der Überschwemmungsgebietsverordnung nach § 31 b Abs. 4 Satz 3 und 4 WHG.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Das Baugelände wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und teil als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung und der Ergebnisse der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Bamberg – sowie unter Berücksichtigung des Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20.10.2004 – wurden für das Planungsgebiet detaillierte Festsetzungen entwickelt, die eine Bewahrung des Bestandes sowie eine flexible Weiterentwicklung zulassen.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern mit insgesamt ca. 6,6 ha:

Flur-Nrn. 1600/3, 1600/4, 1600/5, 1610, 1611, 1611/1, 1612, 1613/2, 1613/3, 1622, 1622/4, 1625/9, 1648, 1653, 1653/1, 1653/2, 1654, 1654/3, 1654/4, 1822/4, 1822/32, 2087, 2088/2, 2091, 2092, 2094/1, 2095/1, 2125, 2125/1 und 2125/2

und Teile der Flur-Nrn. 944/13, 944/80, 1600/2, 1607, 1615/1, 1620, 1625/3, 1648/1, 1654/2, 1656/3, 2088, 2093, 2094, 2095, 2096, 2121, 2122, 2122/2 und 2123 der Gemarkung Hallstadt.

Im Norden und Osten: durch die geplante Bahnlinie Hafenzufahrt (Flur-Nr. 2086, 2091/4 und Teile der Flur-Nrn. 944/13, 944/80, 1600/2, 1607, 1625/3, 1654/2, 1656/3, 2093, 2094, 2095, 2096, 2121, 2122, 2122/2 und 2123) durch die Emil-Kemmer-Straße (Flur-Nr. 1549/3) und Teile der Flur-Nrn. 1615/1, 1620 und 1648/1

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 1623, 1822/13, 1822/19, 2086, 2088/1 und Teile der Flur-Nr. 2088

2 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplan-Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

30.01.2008	Beratung der Stellungnahmen im Stadtrat
30.01.2008	Satzungsbeschluss
Februar 2008	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

Beim östlichen SO GEH „Textilien und Schuhe“ ist der gemäß Baugenehmigung zulässige Bestand an zulässigen Verkaufsflächen für Textilien und Schuhe übernommen worden. Die Wahrung des Bestandes ist von den Eigentümern/Betreibern zugesichert worden.

Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für Sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Gebiet sind zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH) festgesetzt, die zum Teil bereits entsprechend bebaut sind.

Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Autohauses Gewerbegebiet ausgewiesen und nicht mehr Sondergebiet.

Im Unterschied zum vorherigen Planstand ist westlich der Dr.-Robert-Pfleger-Straße und nördlich vom SO GEH „Textilien und Schuhe“ aufgrund der bereits erfolgten Wiederansiedlung eines

neuen Produktes (Werkzeug) zulässig.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen bis 200 m² Verkaufsfläche zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werkzeug) zulässig.

Betrieb größer als 1.200 m² nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 und 9 der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß CIMA-Gutachten vom Dezember 2001, Kapitel 5.3.4) und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche pro Betrieb größer als 800 m² oder mit einer Geschossfläche pro

nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie Belange der Wirtschaft.

Planvorstellungen die Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange wie Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen. Die Stadt Hallstadt verfolgt mit diesen positiven Vorgaben die Bestehenden Wirtschaftsstrukturen durch Vergünstigungen (Trading-Down-Effekt) vorgibt werden. Dies dient der Standorticherung und Aufwertung der bereits vorhandenen

gung der bestehenden Wirtschaftsstruktur durch Vergünstigungen (Trading-Down-Effekt) gungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Dadurch soll einer Verdichtung der weiteren werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen

lastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm Rechnung getragen.

Somit sind im gesamten Geltungsbereich keine Wohnungen möglich. Damit wird der hohen Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm Rechnung getragen.

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und

ziele und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale

liche Zwecke.

che Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche

Gewerbebetriebe. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetriebe.

Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO

Im Planungsgebiet werden festgesetzt:

Bauflächen.

Der Schwerpunkt der Ausweisungen liegt im Bereich der Sonderaufflächen gemäß § 11 BauNVO mit entsprechenden Zweckbestimmungen sowie in der Entwicklung gewerblicher

Süd/Hafen herangezogen worden.

Dabei sind auch die Aussagen der für nichtig erklärten 5. Bebauungsplan-Änderung Hallstadt-

Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bis 0,9 und Geschosflächenzahlen (GFZ) von 1,0 (im Gewerbegebiet) bzw. 1,4 und 2,4 (im Sondergebiet) festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 im Gewerbegebiet und 4 im Sondergebiet. Diese Festsetzungen, die die zulässigen Obergrenzen nicht ausnutzen, sollen einer übermäßigen Bebauung und Versiegelung vorbeugen. Darüber hinaus liegen sie (mit Ausnahme der GRZ von 0,9) unter dem Maß des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die GRZ von 0,9 begründet sich aus der besonderen städtebaulichen Situation einer gewachsenen Struktur mit dem Bedürfnis der Anpassung an

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Branchen und Verkaufsfächen (VF) sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Innenstadtrelevante Sortimente (Innenstadtrelevante Sortimente (gemäß CIMA-Gutachten vom Dezember 2001, Kapitel 5.3.4) über das bereits genehmigte Maß hinaus sind nicht zulässig.

Durch die konkreten, nach oben begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten wird einerseits eine deutliche Begrenzung fixiert, die die von der Regierung von Oberfranken und der Stadt Bamberg geltend gemachten Belange angemessen berücksichtigt und andererseits die eigentumsrechtliche Position des Eigentümers beachtet, die durch die jahrzehntelange Entwicklung am Standort geprägt ist.

Die Sortimentsfestsetzung entspricht dem Bestand und dient damit einer Bestandssicherung. Ein gewisses Erweiterungspotenzial zur langfristigen Investitionssicherung ist eingepreist. Hierzu wird von 15% Erweiterung des derzeit genehmigten Bestandes der Nutzfläche (15.500 m²) ausgegangen, die existenzsichernd ist. Daher ist zu den bisher genutzten Flächen ein Zuschlag von 15% der Verkaufsfläche (dann max. 17.850 m² VF) in die Planung aufgenommen worden, eine Realisierung kann über die noch nicht bebauten Restflächen innerhalb der Baugrenze sowie unter Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand erfolgen. Mit den konkreten Festsetzungen wird gleichwohl ein Wildwuchs unterschiedlicher und ungewollter Nutzungen sowie eine unbegrenzte Nutzungsentwicklung ausgeschlossen, sehr wohl aber der stete Wandel im Handelssektor berücksichtigt und in gewissem Maße auch Arbeitsplatzsicherung prosperierender Unternehmen betrieben.

Die großflächige Bestandsnutzung beim SO Warenhaus (Ertl-Zentrum) basiert auf der Genehmigung von 1978 („Kaufhaus-Sortiment“). Damit wird die Rechtslage vollzogen unter Ausnutzung und Sicherung der Interessen des Investors/Eigentümers bzw. der Planungshoheit der Stadt Hallstadt. Für das Bauwerk besteht ein langjähriger Hüllenbestand, es hat sich unter der Bezeichnung „Warenhaus“ eine eindeutige und anzutreffende Nutzungsstruktur unter dem Einfluss der Baugenehmigung herausgebildet. Das Angebotsniveau entspricht der Nutzungsart und erfährt Aufwertungen zur Stabilisierung des Bestandes. Einschränkungen gleich welcher Art besitzen Eigentumsrelevanz und können unter Umständen erhebliche Entschädigungsansprüche hervorrufen. Dieser Gefahr setzt sich die Stadt Hallstadt in Abwägung der Belange aller Seiten nicht aus.

Die Festsetzungen (Sortimente und Verkaufsfächen) zum Bau- und Ökomarkt sind Ergebnis der Abstimmungen in der interkommunalen Arbeitsgruppe. Durch Reduzierung der zur Verfügung stehenden, neu zu überplanenden Flächen (Herausnahme Autohaus, s. oben, Verbleib der Nutzung SO Textilien und Schuhe) wird die Verkaufsfächengröße auf 8.000 m² festgesetzt, wovon maximal 1.000 m² Randsortiment sein dürfen. Die Stadt Bamberg hat gemäß ihrer Stellungnahme vom 05. November 2007 dieser Planung zugestimmt.

Bezüglich des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die entsprechenden Kapitel dieser Begründung verwiesen (s. Kapitel 1 und 4). Darüber hinaus gelten uneingeschränkt die aktuellen einschlägigen Fachgesetze (Baugesetzbuch, Naturschutz-, Immissionsschutz-, Abfall-, Wasser- und Wasserschutzgesetz) sowie die in den Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

4.1 Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

4 UMWELTBERICHT

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer oder Fachwerkkonstruktionen mit einer maximalen Neigung von bis 20° zulässig, die in ihrem Konstruktionsaufbau, Maßstab und Höhe untergeordnet zu den Wandflächen sind. Ein Kniestock von maximal 0,5 m ist zulässig. Für Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der optischen Aufwertung der von den höheren Gebädeguppen aus einsehbaren Flächen, wird mit solchen Maßnahmen auch ein wesentlicher Beitrag zur Wasserrückhaltung und Speicherung und somit zur Entlastung der überschwemmunggefährdeten Gebiete flussabwärts von Hallstadt geleistet. Darüber hinaus ergibt sich daraus eine ökologische Verbesserung sowie eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäude.

Aufgrund der topographischen Situation sind großflächige Fassadenteile bei klarer Erkennbarkeit von Konstruktionsprinzip und Untergliederung in Wand und Dachflächen zu strukturieren und mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung und nach Vorgaben übergeordneter Planungen. Für Hauptgebäude ist eine Grenzbebauung nur im Ausnahmefall zulässig. Zwischenflächen zwischen den einzelnen Baukörpern sind entsprechend einzugrünen.

Das Baugelände ist bereits größtenteils voll erschlossen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen hat sich an der Lage der Haupterschließung zu orientieren. Im Zuge der Bauantragstellung wird eine spezifische Festlegung über die zu treffende F_{OK}^{EG}-Höhe innerhalb des Baufeldes durch die Kommune bestimmt.

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind Gebäude mit Kantenlängen > 50 m zulässig. Somit soll sichergestellt werden, dass komplexe Hallenprojekte für mögliche Gewerbebetriebe mit einem rationalen Betriebsablauf flexibel möglich sind. Gebäude mit einer Kantenlänge > 50 m sind in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren.

3.3 Bauliche Gestaltung

zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der maximal zulässigen Verkaufstflächenzahl:

Wegen der bekannten Alltagsproblematik auf Teilflächen im Südosten des Geltungsberereiches ist weiterhin die Bodenschutz-, Abfall- und Wasseresetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Maßnahme

4.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur naturräumlichen Haupteinheit des IZ-Baunach-Hügellandes (117).

Nach der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern liegt das aufzuplanende Gebiet im Bereich des Eschen-Ulmen-Auwaldes (Quercu-Ulmetum minoris). Kennzeichnende Arten der potenziellen, natürlichen Vegetation sind dabei Fraxinus excelsior, Ulmus minor, Ulmus glabra, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus padus, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Malus sylvestris, Salix alba, Populus canescens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits fast vollständig mit diversen gewerbetreibenden Betrieben bebaut. Die Gestalt des Geltungsbereiches ist durch großflächige Versiegelung (Gebäude, Erschließungsstraßen, Parkflächen) gekennzeichnet. Daneben finden sich naturschutzfachlich vernachlässigbare Grünflächen und Brachen in Rand- und Restbereichen sowie Flächen des Straßenbegleitgrüns.

Sämtliche Flächen sind bereits über einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 abgedeckt. Da im Rahmen des hier vorliegenden neuen Bauleitplanes keine Verschlechterung für Natur und Landschaft eintritt, wird auf eine detaillierte Darstellung bestehender Nutzungen und Grünstrukturen verzichtet. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ist in diesem Fall hinfallig.

4.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Amlich kartierte Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen. Gleiches gilt für FFH- und SPA-Gebiete.

Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile in Anlehnung an das BayNatSchG Art. 7 mit 13 sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Der Regionalplan weist die Flächen des Vorhabens als gewerbliche Bauflächen aus. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, Trenngrün und dgl. sind nicht vorhanden.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Bamberg trifft für den Geltungsraum eine Aussage bezüglich der Haubenlerche, deren Brutvorkommen als „überregional bedeutsam“ eingestuft wird. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieses Vorkommens sind gemäß Forderung des Landratsamtes in der Planung berücksichtigt (extensive Dach- und Freiflächenbegrünung).

Auf eine dezidierte, verbal argumentative Beschreibung der einzelnen Schutzgüter (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Siedungsbild, Freiraumerhaltung,

4.2.3 Beschreibung der Schutzgüter

Solche Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und somit eine längere Planungsphase erfordern. Daher ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme nötig, um Organisationsfragen zu klären und Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme zu vermeiden.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLFD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grundsätzen und dem Leistungsverzeichnis des BLFD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler gilt für eventuelle Einzelvorhaben Folgendes:
Denkmalpflege nicht bestehen.
dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für

Nach einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs¹ ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, der Zerstörung von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen.

Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall nur zulässig als milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchzuführen zu lassen.

Wesentliche Blickachsen und Sichtbeziehung zu Kultur- oder Baudenkmälern bestehen nicht bzw. werden nicht beeinträchtigt.
Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmälern im Bereich und im Umfeld des Bebauungsgebietes wird auf Folgendes hingewiesen:
Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung bzw. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Laut letztgültigem Bebauungsplan der Stadt Hallstadt aus dem Jahr 1970 gilt für den gesamten Geltungsbereiches die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 6,0.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird die bisherige GRZ im Großteil des Gebiets von 0,7 auf 0,6 gesenkt. Nur in einer Teilfläche wird die GRZ von 0,7 auf 0,9 erhöht. Darüber hinaus erfolgt eine Umwidmung bisherige Industrieflächen in Gewerbe- und Sonderge-

des Geltungsbereiches. und Landschaft ist somit nicht ausschlaggebend. Diese Regelung gilt für das gesamte Gebiet schutzfachliche Situation vor Ort geprüft werden. Die reale Situation und deren Wert für Natur- Baurecht – auch solches gemäß § 34 BauGB – und nicht die reale landschaftliche und natur- ggf. auszugleichen ist, muss gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein evtl. bereits bestehendes Um festzustellen, ob auf Grund des hier vorliegenden Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und

4.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vorgenannte Maßnahmen stellen eine Verbesserung dar und gewährleisten bei künftigen Bau- und Veränderungsmaßnahmen die Durchsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Nummehr sind in den textlichen Festsetzungen Pflanzlisten und Pflanzgebote enthalten sowie Festsetzungen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen.

Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 enthält keine wesentlichen grünordnerischen Angaben und Festsetzungen.

4.3.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich würde bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 ausgewiesen sein. Demnach wären intensivste Nutzungsformen zulässig, die den gegenwärtig im Gebiet umgesetzten Gewerbegebietescharakter und in Folge den gesamten Umweltzustand verschlechtern könnten. Bereits bestehende Defizite (z. B. Verlärmung, Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch den Arbeitsbetrieb, Versiegelung, Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes) könnten aufgrund der zulässigen Festsetzungen aus dem Jahr 1970 weiter vergrößert werden. Naturschutzfachlich würden die Flächen keine Rolle mehr spielen. Der Umweltzustand würde sich in der Gesamtzusammenschau nur bei Verzicht auf jede Form von Nutzung wesentlich verbessern.

4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Kultur- und Sachgüter) und der voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter kann aus den unter Ziffer 5.2.1 bereits genannten Gründen verzichtet werden. Eine Bestandsbegehung zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde nicht durchgeführt.

bietflächen. Da dies in der Gesamtzusammenschau gegenüber dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen eine Verbesserung darstellt, wird kein Ausgleich erforderlich.

4.3.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(entfällt)

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Planungsanlass und -absicht sind damit bereits Gegenstand von Anhörungen gewesen. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus, zumal diese im Rahmen der Neuordnung ohnehin eine Verbesserung für Natur und Landschaft darstellt.

4.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und sowie als Datenquellen wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben anderer Fachpläne (Regionalplan, ABSF usw.) herangezogen.

Erwähnenswert ist eine Altlastenfläche in der Südostecke des Geltungsbereiches, von der jedoch aufgrund durchgeführter Sicherungsmaßnahmen (Abdeckung) kein Gefährdungspotenzial ausgeht.

Für den im Rahmen des ICE-Ausbaus vorgesehenen Abkommensschutzwall zwischen der Autobahn A 70 und dem Plangebiet ist eine Gestaltung als wertvoller und vernetzender Lebensraum (Sandmagerrasen) erstrebenswert. Die Umsetzung dieser Maßnahme liegt jedoch nicht in der Planungshoheit der Stadt Hallstadt.

Anderwertige Schwierigkeiten liegen nicht vor bzw. sind bei künftigen Bau- und Veränderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sicherung und Pflege im Bebauungsplan festgelegter Pflanzflächen (Pflanzgebote) sind durch regelmäßige Kontrollen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen und diese zu kontrollieren.

Weitere besondere Maßnahmen zur Überwachung sind darüber hinaus nicht notwendig.

4.7 Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan und die damit verbundene Neuordnung ist von einer Verbesserung für Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen. Dies ist durch eine im Vergleich zu den Festsetzungen aus dem Jahr 1970 von 0,7 auf 0,6 verringerte GRZ und die Umwidmung von Industrie- in Gewerbe- und Sondergebiet bedingt. Gemäß Leitraden entfällt damit die Notwendigkeit zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit sowie des Ausgleichsbedarfs.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes und ist bereits fast vollständig bebaut. Eine Zunahme bestehender bau-, anlagen- und betriebsbedingter Auswirkungen durch künftige Bebauung und Erschließung wird sich daher in aus natur-schutzfachlicher Sicht vertretbaren Grenzen halten und keine nachhaltigen, zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich bringen.

5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die innergebietliche Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Biegenhofstraße“ und „Dr.-Robert-Pfieger-Straße“.

Die aktuellen Änderungen in der Verkehrsplanung der Stadt Hallstadt zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßenzüge auf Grundlage einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme der hier unterzeichneten Planungsguppe einschließlich eines Verkehrsgutachtens sind dargestellt. So werden in einigen Kreuzungsbereichen jeweils Linksabbiegespuren notwendig zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Im Kreuzungsbereich Laubanger / Emil-Kemmer-Straße sowie Emil-Kemmer-Straße / Dr.-Robert-Pfieger-Straße sind Kreisverkehrsanlagen geplant. Die für diese Änderungen erforderlichen Flächen erstrecken sich zum Teil auch auf die angrenzenden Grundstücksflächen.

Im Unterschied zum bisherigen Planstand ist der Einmündungsbereich von der Dr.-Robert-Pfieger-Straße nach Nordosten in Richtung Flur-Nr. 2122/2 von der bisherigen Darstellung als Gewerbegebiet in öffentliche Verkehrsfläche – gemäß der tatsächlichen Nutzung - geändert worden. Im Plan ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) von der Dr.-Robert-Pfieger-Straße nach Nordosten über die Flur-Stücke 2122/2 und die angrenzende Vegetfläche eingetragen, zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke.

Eine weitere Grunddienstbarkeit ist auf Flur-Nr. 2087 aufgenommen worden, für Parkplätze zugunsten des südlich der Biegenhofstraße dargestellten SO Warenhaus (Erti-Zentrum).

5.2 Wasserversorgung

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

Das Erschließungsnetz ist komplett errichtet.
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Die Kosten stehen derzeit noch nicht fest. Auf eine Kostenschätzung wird daher verzichtet.
Die Anschlusskosten für die einzelnen Grundstücke werden vom jeweiligen Bauwerber getragen.

5.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

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 Schmutzwässersammlern innerhalb des öffentlichen Straßenraumes gesammelt und über das bestehende Leitungsnetz Richtung Westen zur Kläranlage geführt.
Alle Versorgungsleitungen liegen im überwiegenden Bereich im öffentlichen Straßengrund. Westlich der Dr.-Robert-Flieger-Straße ist für einen Kanal eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrcht) zugunsten der Stadt Hallstadt eingetragen.
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 Gebiet wird von den Stadtwerken Bamberg mit Gas versorgt. Ein Anschluss auch der noch nicht bebauten Flächen sollte angestrebt werden.
Das Planungsgebiet verfügt über eine zentrale Wärmeversorgung ausgehend vom Müllheizwerk Bamberg. Ein Anschluss wäre für weite Teile des Gebietes 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.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

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 Schmutzwässersammlern innerhalb des öffentlichen Straßenraumes gesammelt und über das bestehende Leitungsnetz Richtung Westen zur Kläranlage geführt.
Alle Versorgungsleitungen liegen im überwiegenden Bereich im öffentlichen Straßengrund. Westlich der Dr.-Robert-Flieger-Straße ist für einen Kanal eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrcht) zugunsten der Stadt Hallstadt eingetragen.

5.3 Abwasserbeseitigung

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.

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 der Stadt 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 sowie als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Wohnungen sind im Zuge der Neuplanung nicht mehr zulässig (bestehende Wohnungen genießen Bestandsschutz). Auf das Gebiet wirkt Verkehrslärm von der Autobahn A 70 sowie von der Bundesstraße B 4 und der Staatsstraße St 2190 ein. Die jeweiligen Auswirkungen werden nachfolgend untersucht und bewertet.

Autobahn A 70

Für die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Autobahn BAB A 70 wurde auf Grundlage einer von der Autobahndirektion mitgeteilten Prognosebelastung der Beurteilungspegel für die Bauverbotszone (also in 40 m Entfernung zur Fahrtrahnkante) nach dem Rechenmodell der langen geraden Straße gemäß RLS-90 ermittelt (s. nachfolgende Tabelle).

Bundesstraße B 4

Zur Ermittlung des von der B 4 ausgehenden Lärms wurden die Daten der Verkehrszählung 2005 herangezogen, die gemäß "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001" mit dem Faktor 1,06 für das Prognosejahr 2015 hochgerechnet wurden. Daraus ergibt sich folgender durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV):

$$11.123 \text{ Kfz/24 h (DTV}^{2005}) \times 1,06 = 11.791 \text{ Kfz/24 h (DTV}^{2015})$$

Der LKV-Anteil liegt tags bei 3,7 % und nachts bei 5,1 %. Die maximal zulässige Geschwindigkeit liegt bei 70 km/h.

Daraus ergeben sich die nachfolgend nach dem Rechenmodell der langen geraden Straße gemäß RLS-90 ermittelten Beurteilungspegel:

Name der Straße: B 4

: Baugrenze-Ost

Verkehrszahlen	: 11791 Kfz/24h	M	0,080	0,011	tags	nachts
		M (Kfz/h)	707	130		
		p (% Lkw)	3,7	5,1		
		Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 70 km/h, Lkw 70 km/h			
		Sträßenoberfläche	: Eigener Eintrag			
		Steigung	: 0,0 %			
			$L_{m(25)}$	D_V	D_{str}	D_{sig}
			86,9	-2,8	0,0	0,0
			59,9 dB(A)	-2,8 dB(A)	0,0 dB(A)	0,0 dB(A)

Höhe der Straße	: 104,00 m	Höhe Immissionsort	: 102,80 m
Geländehöhe an Straße	: 103,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 100,00 m
Abstand der Fahrspuren	: 3,25 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 300,00 m
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m		

Zwischenwerte		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur
S	:	298,38 m	:	301,83 m
Entnungskorrektur	:	-11,34 dB(A)	:	-11,41 dB(A)
hm (mittlere Immission-Emission)	:	2,15 m	:	2,15 m
Bodenabsorption	:	-4,87 dB(A)	:	-4,87 dB(A)

Pegel L_p

tags: 48,1 dB(A)

nachts: 41,4 dB(A)

Der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbegebiete respektive Sondergebiete einzuhaltende Orientierungswert von tags 65 und nachts 55 dB(A) wird somit jeweils deutlich unterschritten.

St 2190

Zur Ermittlung des von der St 2190 ausgehenden Lärms wurden die Daten der Verkehrszählung 2005 herangezogen, die gemäß "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen,



Ausgabe 2001" mit dem Faktor 1,06 für das Prognosejahr 2015 hochgerechnet wurden. Daraus ergibt sich folgender durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV):

$$17.821 \text{ Kfz/24 h (DTV}^{2005}) \times 1,06 = 18.891 \text{ Kfz/24 h (DTV}^{2015})$$

Der LKW-Anteil liegt tags bei 4,5 % und nachts bei 6,2 %. Die maximal zulässige Geschwindigkeit liegt bei 70 km/h.

Daraus ergeben sich die nachfolgend nach dem Rechenmodell der langen geraden Straße gemäß RLS-90 ermittelten Beurteilungspegel:

Name der Straße: St 2190 : Baugrenze-Ost

Verkehrszahlen		M		M (Kfz/h)		p (% Lkw)		Geschwindigkeit Kfz		Straßenoberfläche		Steigung	
: 18891 Kfz/24h		0,080		1133		4,5		: Pkw 70 km/h, Lkw 70 km/h		: Eigener Eintrag		: 0,0 %	
tags	nachts	0,080	0,080	1133	151	4,5	6,2						
L _{m,E}		L _{m(25)}		□ _v		□ _{st0}		□ _{stg}					
tags nachts		tags nachts		tags nachts		tags nachts		tags nachts		tags nachts		tags nachts	
: 66,5 dB(A)		: 58,4 dB(A)		: 0,0 dB(A)		: -2,7		: -2,4 dB(A)		: 0,0 dB(A)		: 0,0 dB(A)	

Höhe der Straße		Höhe Immissionsort		Geländehöhe an Straße		Geländehöhe am Immissionsort		Entfernung Straße-Immissionsort	
103,00 m		102,80 m		103,00 m		100,00 m		150,00 m	
: 0,00 m		: 0,00 m		: 3,25 m		: 0,00 m		: 0,00 m	

Zwischenwerte		nahgelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s		148,38 m		151,63 m	
Entfernungskorrektur		-7,19 dB(A)		-7,31 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)		1,65 m		1,65 m	
Bodenabsorption		-4,58 dB(A)		-4,57 dB(A)	

Pegel L_r

tags: 54,7 dB(A)

nachts: 46,6 dB(A)

Der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbegebiete respektive Sondergebiete einzuhaltende Orientierungswert von tags 65 und nachts 55 dB(A) wird auch hier jeweils deutlich unterschritten.

Von der Betrachtung einer Summenwirkung kann abgesehen werden, da die St 2190 in die B 4 übergeht und somit quasi nur als eine Straße anzusehen ist. Darüber hinaus zeigt sich die A 70 als maßgeblicher Ermittler, dessen 55-dB-Isophone sich soweit in das Plangebiet erstreckt, dass hier zu ergriffende Schallschutzmaßnahmen auch gegen die wesentlich geringere Belastung durch die B 4/St 2190 wirken, deren deutlich geringere Beurteilungspegel kaum zur Erhöhung des durch die A 70 bewirkten Pegels beitragen.

6.3 Auswirkungen des Baugebietes

Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet bzw. als Gewerbegebiet ist in den angrenzenden Bauflächen (mit gleichartiger Nutzung) keine Verletzung von Immissionschutzanforderungen zu erwarten.

Dennoch wird, auch unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.2 ermittelten Belastung durch Verkehrslärm, das gesamte Baugebiet mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) umgrenzt. Dies bedeutet, dass bei künftigen Errichtungen ruhebedürftiger Räume entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden können, ergriffen werden müssen (z. B. Anordnung der ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Seite und/oder Einbau von Schallschutzfenstern).

Um den optischen Eindruck im Erscheinungsbild der Landschaft zu mildern, erhält das Baugebiet eine randliche Eingrünung im Norden und Osten.

7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLISSUNG

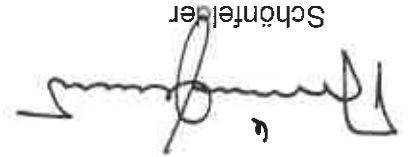
Alle Anlagen sind vorhanden. Neue Bauflächen/Gebäude sind an den Bestand anzuschließen, die städtischen Satzungen finden Anwendung.

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. Vermessungsamt Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof
6. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
7. Staatliches Bauamt Bamberg
8. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Dienststelle Ansbach, Bamberg
10. PLEdoc GmbH, Nürnberg
11. E.ON Netz GmbH, Bamberg
12. E.ON Bayern AG, Bamberg
13. DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
14. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
15. Deutsche Bahn ProjektBau GmbH, Niederlassung Nürnberg
16. Deutsche Telekom AG, PTI 15, Bamberg
17. Deutsche Post AG Immobilienabteilung, Nürnberg
18. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
19. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
20. Bayerischer Bauernverband Bamberg

Schönfelder



Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0

Kutzner



Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
I. A.

Brunner



Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:

Aufgestellt:
Bamberg, den 25.01.2006
Ergänzt am 25.07. und am 19.12.2007
Ku-Mr-05.015.7

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugelassen. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Nachbargemeinden:

- 21. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
- 22. Bayernhafen Gruppe, Regensburg
- 23. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 24. Stadtwerke Bamberg
- 25. Stadt Bamberg
- 26. Gemeinde Bischofsberg
- 27. Gemeinde Oberhaid
- 28. Gemeinde Kemmern
- 29. Gemeinde Gundelsheim

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Umweltbelange der Planung sind durch Einarbeitung von Anregungen, die von der von der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Behördenbeteiligung vorgebracht wurden, berücksichtigt worden.

Die im Umweltbericht ausgeführte Ermittlung der Eingriffsfläche (Kapitel 4.3.2 in der Begründung zum Bebauungsplan) ergab kein Erfordernis zur Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Der Bebauungsplan machte eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan erforderlich, anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden nicht.

Aufgestellt:
Bamberg, den 30.01.2008
Ku-05.015.7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder