

Stadt Schweinfurt

3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung Teil I

aufgestellt:	14.06.2018
Fassung vom:	18.01.2019 mit Ergänzungen/ Korrekturen vom 20.02.2019
geändert:	02.10.2019
red. geändert:	17.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Rechtsgrundlagen	6
2.2 Stand der Bauleitplanung	6
2.2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2.2 Bebauungsplanung	7
2.3 Umweltprüfung	7
3. Planungsgebiet	8
3.1 Räumliche Lage und Größe	8
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
3.3 Erschließung und Versorgung	9
3.4 Baubestand / Nutzung	10
3.5 Vegetation / Artenschutz	10
3.6 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen	11
3.7 Immissionsschutz	11
3.8 Sonstige Rahmenbedingungen	12
3.8.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler	12
3.8.2 Bodenschutz / Altlasten	12
3.8.3 Georisiken	12
4. Begründung der Festsetzungen	13
4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung	13
4.2 Erschließung und Versorgung	13
4.3 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	14
4.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)	14
4.4.1 Grundflächenzahl	14
4.4.2 Geschossflächenzahl	14
4.4.3 Zahl der Vollgeschosse	15
4.4.4 Traufhöhe	15
4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	15
4.5.1 Bauweise	15
4.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.6 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)	16
4.6.1 Stellplätze und Garagen	16
4.6.2 Nebenanlagen	16
4.7 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken	16
4.8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	16
4.9 Artenschutz	17
4.10 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	17
4.11 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	18
4.11.1 Dachform	18
4.11.2 Einfriedungen	18

4.11.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
4.11.4	Stützmauern	18
5.	Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB	19
5.1	Abstandsflächen	19
5.2	Versorgungsanlagen	19
5.3	Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	19
5.4	Bodenschutz	19
5.5	Georisiken	19
6.	Kosten	20
7.	Zusammenfassung	20
8.	Flächenbilanz	21
	Verfahrensvermerke	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Das westliche Stadtgebiet Schweinfurt zwischen der Geschwister-Scholl-Straße bzw. dem Hornpfad im Norden, dem Geldersheimer Weg im Süden und dem J.-F.-Kennedy-Ring im Osten ist Standort mehrerer Bildungs- und Erziehungseinrichtungen von nicht nur örtlicher, sondern regionaler Bedeutung innerhalb des Stadt- und Landkreisgebiets Schweinfurt. Diese Einrichtungen sollen entsprechend den zukünftigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bildungslandschaft weiterentwickelt und modernisiert werden. Bislang im Umfeld dieser Einrichtungen geplante Einrichtungen aus dem Sport- und Freizeitbereich, die inzwischen an anderer Stelle im Stadtgebiet Schweinfurt realisiert wurden bzw. nicht mehr benötigt werden, sollen dagegen als zukünftige Nutzungen im Umfeld der o.g. Bildungseinrichtungen entfallen; die hierdurch freierwerdenden sowie weitere bislang noch ungenutzte Flächenpotenziale in der Nachbarschaft der o.g. Bildungseinrichtungen sollen in der Folge als zusätzliche Entwicklungsflächen für schulische Zwecke genutzt und als öffentlich zugängliche Bereiche gestalterisch aufgewertet werden. Dies entspricht den folgenden im ISEK Schweinfurt 2016 (Fortschreibung des ISEK 2007) genannten Zielstellungen (siehe Kap. 2.1 Strategische Zielstellungen, S. 67ff):

- Gestaltung bedarfsgerechter und attraktiver Lebensbedingungen, Bereitstellung familienfreundlicher Infrastrukturangebote (Handlungsfeld Demografie und soziale Lage)
- Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume, weitere Qualifizierung des öffentlichen Raumes, Priorisierung von Baulücken und Verdichtungspotenzialen im Innenbereich, Entwicklung von Brachflächen und fehlgenutzten Flächen (Handlungsfeld Städtebau)
- Nutzung der Wissensgesellschaft als wirtschaftliche Chance (Handlungsfeld Wirtschaft)

Im Rahmen der o.g. Weiterentwicklung und Modernisierung schulischer Einrichtungen im westlichen Stadtgebiet Schweinfurt plant das Landratsamt Schweinfurt den Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel sowie die Generalsanierung und Erweiterung der benachbarten Doppelturnhalle südlich der Geschwister-Scholl-Straße. Nach Nutzungsaufnahme des neuen Schulgebäudes soll das bestehende Hauptgebäude abgebrochen werden; das bestehende Werkstattgebäude soll erhalten werden. Darüber hinaus sollen zukünftig sowohl im Bereich des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel als auch der in der Nachbarschaft bestehenden Einrichtungen der Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde Entwicklungen und Erweiterungen möglich sein.

Die genannten Einrichtungen sind im westlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans W 23 u. 23a der Stadt Schweinfurt gelegen. Die vom Landratsamt Schweinfurt beabsichtigten baulichen Maßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereichs des genannten Bebauungsplans realisiert werden (westlicher Teilbereich); ebenso etwaige Erweiterungen der FAKS. Für das zukünftige Schulzentrum mit Doppelturnhalle wie auch für die Einrichtungen der FAKS sind eine adäquate Erschließung sowie eine ausreichende Zahl von Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 23 u. 23a sicherzustellen.

Die vom Landratsamt Schweinfurt geplanten Maßnahmen bzgl. Neubau des beruflichen Schulzentrums und Generalsanierung der Doppelturnhalle sind notwendig, um zukünftig einen effizienten und zeitgemäßen Schulbetrieb mit adäquaten Rahmenbedingungen für das Lehrpersonal und die zu unterrichtenden Schüler zu gewährleisten. Eine Erweiterung der Einrichtungen der FAKS kann zukünftig aufgrund eines gestiegenen schulischen Bedarfs erforderlich werden.

Der Stadtrat der Stadt Schweinfurt hat daher am 14.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a beschlossen, um die vom Landratsamt Schweinfurt und der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde beabsichtigten baulichen Maßnahmen im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 23 u. 23a zu ermöglichen; der Beschluss wurde am 26.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet dabei auch Festsetzungen bezüglich der durch die Planung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Diese Maßnahmen sollen teilweise auf geeigneten Flächen innerhalb des Planungsgebiets realisiert werden (interner Ausgleich), teilweise soll der Ausgleich mittels eines städtebaulichen Vertrags auf Flächen im Gebiet des Landkreises Schweinfurt geschaffen werden (externer Ausgleich; § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, beauftragt; die Erstellung des Grünordnungsplans mit Eingriffsregelung und Umweltbericht wurde an das Büro Ledermann, Mellrichstadt, beauftragt.

Die Begründung Teil II Grünordnung (inkl. Eingriffsregelung) und der Umweltbericht des Büros Ledermann, Mellrichstadt, für den Bereich der Bebauungsplanänderung sind der Begründung Teil I als gesonderte Berichte beigelegt.

Ebenso sind der Begründung Teil I folgende Untersuchungen als Anhang beigelegt:

- Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018)
- Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Y0034.016.01.001 vom 12.07.2019)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros für Faunistik und Umweltbildung, Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Haßfurt (Untersuchungsbericht vom 22.08.2019)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)
- Bayerische Gemeindeordnung (GO)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabedatum 07/2002
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabedatum 07/2016
- DIN 1861, Entwässerung
- DIN 18915/3, Bodenarbeiten
- DIN 18916, Pflanzen und Pflanzarbeiten
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“, Ausgabe 2018
- Leitfaden Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken vom 15.06.2005
- Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.)
- Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)

Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Vorschriften und Leitfäden gelten in der letztgültigen Fassung.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN-Vorschriften, Leitfäden) können bei der Stadt Schweinfurt im Stadtentwicklungs- und Hochbauamt (Markt 1, 5. Obergeschoss) während der üblichen Dienstzeiten und nach Vereinbarung kostenlos eingesehen werden.

2.2 Stand der Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schweinfurt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.06.1984 mit Landschaftsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt ist das Planungsgebiet, d.h. der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a, als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schul-, Erholungs-, Freizeit-, Sportanlagen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen“ ausgewiesen; der Landschaftsplan sieht eine Durchgrünung des Sondergebiets vor. Da im Planungsgebiet zukünftig Flächen für den Gemeinbedarf (Schule sowie

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) inkl. erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a erfolgt.

2.2.2 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet mit dem beruflichen Schulzentrum Alfons Goppel, der Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) und der benachbarten Doppelturnhalle liegt im Geltungsbereich des seit 01.07.1981 rechtskräftigen Bebauungsplans W 23 u. 23a der Stadt Schweinfurt, der als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) für Schul-, Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen festsetzt und nördlich und westlich dieses Sondergebiets eine öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg (im Norden an der Geschwister-Scholl-Straße auch mit Radweg) vorsieht. Der Bebauungsplan W 23 u. 23a wurde inzwischen zweimal geändert (1. Änderung rechtskräftig seit 17.07.2006; 2. Änderung rechtskräftig seit 11.04.2013). Von diesen Änderungen war das Planungsgebiet mit seinem Umgriff nicht betroffen. Aufgrund der in Kapitel 1 genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schweinfurt, denen auch die vom Landratsamt Schweinfurt und der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde geplanten baulichen Maßnahmen im Planungsgebiet entsprechen, ist eine 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a zum Zwecke der Ausweitung der Baugrenzen und der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) inkl. erforderliche Erschließung, Stellplätze, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nördlich der Geschwister-Scholl-Straße und damit in Nachbarschaft zum Planungsgebiet, d.h. zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan W 19 (rechtskräftig seit 08.06.2018), der innerhalb seines Geltungsbereichs allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Südlich des Planungsgebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan W 24d „Bergl Nord, 1. Abschnitt“ (rechtskräftig seit 26.07.1962), der in seinem Geltungsbereich reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

2.3 Umweltprüfung

Mit der Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der Belange des Umweltschutzes im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

3. Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a liegt im Westen der Stadt Schweinfurt in einem Bereich zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und dem Hornpfad im Norden und dem Oberen Geldersheimer Weg (Rad- und Fußweg) im Süden. Westlich des Planungsgebiets verläuft zudem die Straße „Am Ochsenrasen“, im Südwesten die Geldersheimer Straße (Kreisstraße SW 13).

Das Planungsgebiet, in dem sich das berufliche Schulzentrum Alfons Goppel, die Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) und eine Doppelturnhalle befinden, umfasst eine Fläche von rund 4,81 ha. Das Gelände fällt von ca. 235 m NHN im Norden auf ca. 230 m NHN im Süden leicht ab.

Östlich schließt sich an das Planungsgebiet ein Schul-, Freizeit- und Sportgelände mit den Bildungseinrichtungen Montessori-Grund- und Mittelschule mit Montessori-Kinderhaus, Dr.-Georg-Schäfer-Schule (Staatliche Berufsschule I) und Alexander-von-Humboldt-Gymnasium sowie umgebenden Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans W 23 u. 23a (inkl. 1. u. 2. Änderung) an. Der westliche Teilbereich dieses Geländes ist bislang unbebaut und als landwirtschaftlich genutzte Fläche/ Grün- und Ackerland zu charakterisieren. Ein ursprünglich hier geplantes Hallenbad wurde an den Unteren Eichen realisiert.

Im Norden schließt sich an das Planungsgebiet, jenseits von Hornpfad und Geschwister-Scholl-Straße, ein Bereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Kleingartenanlagen an; im Nordosten befindet sich Wohnbebauung (ehem. amerikanische Wohnsiedlung) innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans W 19. Der Bereich der Geschwister-Scholl-Straße mit Hornpfad ist im rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 u. 23a bislang als öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg und Radweg festgesetzt.

Südlich des Planungsgebiets, jenseits des Oberen Geldersheimer Wegs, befindet sich ebenfalls Wohnbebauung (Wohngebiet Bergl Nord) innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans W 24d „Bergl Nord, 1. Abschnitt“.

Im Westen schließt sich an das Planungsgebiet ein Bereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Grün- und Ackerland (Grünfläche/ Parkanlage, teilweise geschützter Landschaftsbestandteil lt. Flächennutzungs- und Landschaftsplan) mit dem benachbarten Werntal an. Der rechtskräftige Bebauungsplan W 23 u. 23a setzt hier in unmittelbarem Anschluss an das Planungsgebiet öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg fest, die bislang nicht realisiert sind. Des Weiteren verläuft rund 100 bis 200 m westlich des Planungsgebiets die Bahnlinie Schweinfurt – Bad Neustadt/Saale – Meiningen. Außerdem befindet sich unmittelbar westlich des Planungsgebiets eine 20-kV-Doppelfreileitung.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet schließt im Osten unmittelbar an den bislang unbebauten Teilbereich des in Kap. 3.1 beschriebenen, im Eigentum der Stadt Schweinfurt befindlichen Schul-, Freizeit- und Sportgeländes an. Das Planungsgebiet wird des Weiteren im Norden von der Geschwister-Scholl-Straße und vom Hornpfad als Verbindung zur westlich verlaufenden Straße „Am Ochsenrasen“ sowie im Süden vom Oberen Geldersheimer Weg, der in die südwestlich verlaufende Geldersheimer Straße (Kreisstraße SW 13) mündet, begrenzt. Im Westen schließen sich an das Planungsgebiet die in Kap. 3.1 beschriebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 4131 (Eigentum des Landkreises Schweinfurt als Träger des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel und der Doppelturnhalle) und Fl.Nr. 4131/1 (Eigentum der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde als Trägerin der FAKS) sowie die bislang unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 4109 (teilweise), 4110 (teilweise), 4112, 4140, 4142 (teilweise) und 4143/1 (teilweise) der Gemarkung Schweinfurt, die sich im Eigentum der Stadt Schweinfurt befinden und zukünftig vom Landkreis Schweinfurt zugekauft werden sollen. Von der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde wiederum soll zukünftig im Südwesten ein Teil des

zum Landkreis Schweinfurt gehörigen Grundstücks Fl.Nr. 4131 der Gemarkung Schweinfurt zugekauft werden.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a durchschneidet die Grundstücke Fl.Nrn. 4109, 4110, 4142 und 4143/1 der Gemarkung Schweinfurt. Hier sind die Grundstücke neu zu vermessen und abzugrenzen, so dass der Geltungsbereich mit den zukünftigen Grundstücksgrenzen übereinstimmt.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das im Planungsgebiet gelegene berufliche Schulzentrum mit Doppelturnhalle wird über die im Norden verlaufende Geschwister-Scholl-Straße erschlossen, an der auch die Haltestellen für Busse des öffentlichen Personennahverkehrs liegen. Die Geschwister-Scholl-Straße mündet im Osten in den John-F.-Kennedy-Ring, welcher wiederum an das überörtliche Verkehrsnetz (B 303/Niederwerrner Straße im Norden) anknüpft. Die Geschwister-Scholl-Straße ist in ihrem östlichen Verlauf gemäß früheren Planungen (rechtskräftiger Bebauungsplan W 23 u. 23a) als vierspurige Hauptverkehrsstraße ausgebaut, deren überdimensionierte Verkehrsflächen teilweise als Parkplätze für die benachbarten Bildungseinrichtungen genutzt werden. Im westlichen Abschnitt weist die Geschwister-Scholl-Straße nur einen provisorischen Charakter auf und endet mit einer Wendefläche. Von hier führt der für den Kfz-Verkehr gesperrte Hornpfad (Rad- und Fußweg) zur westlich verlaufenden Straße „Am Ochsenrasen“, die einen nur geringen Ausbaustandard aufweist und daher nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion erfüllt.

Für die im Planungsgebiet befindlichen Einrichtungen der FAKS und des beruflichen Schulzentrums besteht bislang eine Andienung über dinglich gesicherte Flächen mit Geh- und Fahrrecht über das im Eigentum des Landkreises Schweinfurt befindliche Grundstück Fl.Nr. 4131 der Gemarkung Schweinfurt. Zukünftig ist gemäß vorliegender Planung eine Andienung der FAKS von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. vom Hornpfad her über eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Diese soll in der Folge als Eigentümerweg mit beschränktem Fahrt- und Gehrecht für den Fußgängerverkehr und Kfz-Verkehr zum Be- und Entladen der FAKS und zu Einsatzzwecken gewidmet werden.

Südwestlich des Planungsgebiets verläuft die Geldersheimer Straße (Kreisstraße SW 13), die im Westen nach Geldersheim und zur B 19 führt und im Osten über die Oskar-von-Miller-Straße an den John-F.-Kennedy-Ring anknüpft. Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 u. 23a unmittelbar westlich des Planungsgebiets festgesetzte öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg als Verbindung zwischen Geldersheimer Straße im Süden und Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hornpfad im Norden ist bislang nicht realisiert worden.

Das Planungsgebiet ist im Norden (Radweg an der Geschwister-Scholl-Straße) und im Süden (Oberer Geldersheimer Weg) an das städtische Radwegenetz angeschlossen. Über die genannten Wege erfolgt auch die fußläufige Anbindung des Planungsgebiets.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Erdgas, Fernwärme, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und des Oberen Geldersheimer Wegs sowie westlich des Planungsgebiets sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung ist über die Geschwister-Scholl-Straße bzw. die Geldersheimer Straße/ Oberer Geldersheimer Weg gewährleistet.

Zuständig für die Versorgung des Planungsgebiets mit Strom, Erdgas, Fernwärme und Trinkwasser sind die Stadtwerke Schweinfurt. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe des Eigenbetriebes Stadtentwässerung. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Schweinfurt, Servicebetrieb Bau und Stadtgrün – Abfallwirtschaft. Weitere Versorgungsträger sind die Bayernwerk Netz GmbH (Betreiber der 20-kV-Doppelfreileitung westlich des Planungsgebiets), die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Telekommunikation) sowie die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Richtfunkverbindungen).

Im Planungsgebiet selbst verläuft aktuell eine DN 250er Wasserleitung der Stadtwerke Schweinfurt von Norden nach Süden über die Grundstücke Fl.Nrn. 4131 und 4112 der Gemarkung Schweinfurt.

Zwischen Doppelturnhalle und FAKS besteht aktuell eine Trafostation der Stadtwerke Schweinfurt, zu der eine Zuleitung über das Grundstück Fl.Nr. 4131 der Gemarkung Schweinfurt von der Geschwister-Scholl-Straße her verläuft (Zuleitung teilweise im Erdreich und teilweise verrohrt).

Mit Blick auf die energetische Versorgung des im Planungsgebiet geplanten neuen beruflichen Schulzentrums soll geprüft werden, ob eine Verlängerung der bestehenden Fernwärmetrasse in der Geschwister-Scholl-Straße oder im Bereich des Oberen Geldersheimer Wegs bis zum neuen Schulgebäude realisiert werden kann.

3.4 Baubestand / Nutzung

Im Planungsgebiet befinden sich aktuell das berufliche Schulzentrum Alfons Goppel mit benachbarter Doppelturnhalle sowie Werkstattgebäude und Hausmeisterhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 4131 der Gemarkung Schweinfurt sowie Einrichtungen der FAKS auf dem Grundstück Fl.Nr. 4131/1 der Gemarkung Schweinfurt. Im Norden des Planungsgebiets befinden sich zudem mehrere Parkplätze und versiegelte Platzbereiche; weitere versiegelte Flächen in Form von Plätzen und Zuwegungen sind im Süden und Westen des Planungsgebiets anzutreffen. Hier befinden sich zudem zu den Randbereichen des Planungsgebiets hin mehrere Grünzonen mit umfänglichem Baum- und Gehölzbestand. Auch im Norden des Planungsgebiets sind an dessen Rand sowie eingestreut in die hier befindlichen versiegelten Flächen Bäume und Gehölze anzutreffen.

Der östliche Teil des Planungsgebiets mit den derzeit noch unbebauten Grundstücken Fl.Nrn. 4109 (teilweise), 4110 (teilweise), 4112, 4140, 4142 (teilweise) und 4143/1 (teilweise) der Gemarkung Schweinfurt ist vor allem als landwirtschaftlich genutzte Fläche/ Grün- und Ackerland zu charakterisieren. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt sich weiter nach Osten auf das zur Stadt Schweinfurt gehörige Schul-, Freizeit- und Sportgelände hinein, das in seinem östlichen Bereich durch die Bildungseinrichtungen Montessori-Grund- und Mittelschule mit Montessori-Kinderhaus, Dr.-Georg-Schäfer-Schule (Staatliche Berufsschule I) und Alexander-von-Humboldt-Gymnasium mit umgebenden Freizeit- und Sportanlagen geprägt ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 u. 23a ist das Planungsgebiet mit den östlich angrenzenden Bereichen hinsichtlich der Nutzungsart als Sondergebiet (SO) für Schul-, Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen festgesetzt; nördlich und westlich dieses Sondergebiets sind im Bebauungsplan W 23 u. 23a eine öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg (im Norden an der Geschwister-Scholl-Straße auch mit Radweg) festgesetzt. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt weist das Planungsgebiet mit seinen östlich angrenzenden Bereichen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schul-, Erholungs-, Freizeit-, Sportanlagen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen“ aus; der Landschaftsplan sieht eine Durchgrünung des Sondergebiets vor. Die im Nordosten jenseits der Geschwister-Scholl-Straße und im Süden jenseits des Oberen Geldersheimer Wegs an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan jeweils als Wohnbaufläche dargestellt; zugleich liegen diese Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne W 19 im Nordosten (Festsetzung als WA-Gebiet) und W 24d „Bergl Nord, 1. Abschnitt“ im Süden (Festsetzung als WR-Gebiet).

Die im Norden jenseits der Geschwister-Scholl-Straße bzw. des Hornpfads an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und werden faktisch als Ackerland, teilweise auch als Kleingartenanlagen genutzt. Die westlich des Planungsgebiets gelegenen Flächen mit dem benachbarten Werntal sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen (Parkanlage) dargestellt und werden faktisch meist landwirtschaftlich (Grünland, teilweise auch Ackerland) genutzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 u. 23a unmittelbar westlich des Planungsgebiets festgesetzte öffentliche Straßenfläche mit öffentlichem Fußweg sind bislang nicht realisiert worden.

Rund 100 bis 200 m westlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnlinie Schweinfurt – Bad Neustadt/ Saale – Meiningen. Außerdem befindet sich unmittelbar westlich des Planungsgebiets eine 20-kV-Doppelfreileitung.

3.5 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet weist insbesondere in seinen südlichen und westlichen Randbereichen Grünzonen mit einem umfänglichem Baum- und Gehölzbestand auf. Auch im Norden des Pla-

nungsgebiets sind an dessen Rand sowie eingestreut in die hier befindlichen versiegelten Flächen Bäume und Gehölze anzutreffen.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wird in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros für Faunistik und Umweltbildung, Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Haßfurt, untersucht, die der Planung als Anhang beigefügt ist.

Anhand einer Abschichtung des möglicherweise betroffenen Arteninventars wurden in der o.g. Untersuchung folgende potenziell betroffenen Arten bzw. Artengruppen identifiziert: Gehölzbrütende Vogelarten, feldbrütende Vogelarten, gebäudebrütende Vogelarten, Gebäude besiedelnde Fledermausarten, Baumhöhlen und -spalten besiedelnde Fledermausarten, die Haselmaus, der Feldhamster und die Zauneidechse.

Für Baumhöhlen besiedelnde Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten, gehölzbrütende Vogelarten und höhlenbrütende Vogelarten wurden im Geltungsbereich tatsächliche Vorkommen nachgewiesen bzw. deren Vorkommen konnten aufgrund von worst-case-Annahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für diese Arten/ Artengruppen wurden mögliche Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG identifiziert.

3.6 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet auch Festsetzungen bezüglich der durch die Planung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Diese Maßnahmen sind teilweise auf geeigneten Flächen innerhalb des Planungsgebiets zu realisieren (interner Ausgleich), teilweise ist der Ausgleich auf Flächen im Eigentum des Landkreises Schweinfurt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu realisieren (externer Ausgleich; § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der externe Ausgleich erfolgt gemäß städtebaulichem Vertrag auf einer rund 0,55 ha großen, bislang ackerbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 637 in der Gemeinde Euerbach, Gemarkung Obbach.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist in der Begründung Teil II Grünordnung (inkl. Eingriffsregelung) des Büros Ledermann, Mellrichstadt, behandelt. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

3.7 Immissionsschutz

Nordöstlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans W 19 sowie WR-Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans W 24d „Bergl Nord, 1. Abschnitt“), für die unzumutbare Lärmbelastungen im Zuge der geplanten Nutzungen (berufliches Schulzentrum mit Doppeltturnhalle, Einrichtungen der FAKS) auszuschließen sind.

Für das Planungsgebiet wurde daher vom Ing.-Büro Wölfel, Höchberg, eine Schallimmissionsprognose (Bericht Y0034/016.01.001 vom 12.07.2019) erstellt, die der Planung als Anhang beigefügt ist. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass der reguläre Betrieb der Schulen sowie der Turnhalle im Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unproblematisch ist. Die maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte werden sicher eingehalten. Der Parkverkehr an der Turnhalle nach 22:00 Uhr ist ebenfalls unkritisch.

Bei möglichen Nutzungen der Schulen während der Nacht (nach 22:00 Uhr) mit umfangreichem Parkverkehr und ggf. lauten Innenpegeln in den Gebäuden sind Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Für Nutzungen während der Nacht ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Derartige Nutzungen während der Nacht sind nur ausnahmsweise zu erwarten.

Die beim Parkverkehr nachts auftretenden Spitzenpegel sind an der Wohnbebauung nördlich der Geschwister-Scholl-Straße (WA-Gebiet „Bellevue“ und Wohngebäude im Außenbereich vergleichbar MI) auf Grund der Abstände unkritisch. An der WR-Bebauung im Süden des Schulzentrums ist der zulässige Spitzenpegel bei einem Mindestabstand zwischen Parkplatz und WR-Bebauung von 43 m eingehalten. Bei geringeren Abständen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der aktuell auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen wird auf den als Anhang beigefügten Umweltbericht des Büros Ledermann, Mellrichstadt, verwiesen. Danach kommt es durch die direkt angrenzenden Straßen und landwirtschaftliche Nutzung bereits zu einer Anreicherung der Luft mit Staub, Gasen und Dämpfen im Planungsgebiet. Hinzu kommen zeitweilige Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und die landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt besteht eine geringfügige Vorbelastung des Planungsgebiets durch Lärm und Immissionen.

Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung im Planungsgebiet kommt es baubedingt zu einer zusätzlichen aber nur zeitweisen Geräusch- und Geruchsentwicklung sowie zu einer erhöhten lufthygienischen Belastung. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit. Insofern ist eine weiterführende Betrachtung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet nicht erforderlich.

3.8 Sonstige Rahmenbedingungen

3.8.1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Das Ortsbild prägende oder denkmalgeschützte Bebauung ist im Planungsgebiet nicht anzutreffen. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise darauf, dass im Planungsgebiet obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind.

3.8.2 Bodenschutz / Altlasten

Für das Planungsgebiet liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor. Auch die Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018), die der Planung als Anhang beigefügt ist, liefert keine derartigen Erkenntnisse.

Allerdings kann aufgrund von bei der Stadt Schweinfurt vorliegenden Aufzeichnungen über Bombentreffer während des Zweiten Weltkriegs nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet Kampfmittel (Bomben) aufgefunden werden.

3.8.3 Georisiken

Im Planungsgebiet sind nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Augsburg, keine konkreten Georisiken bekannt. Nicht auszuschließen ist allerdings nach Angaben des Amtes das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr, da der Untergrund aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.

Die Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018) enthält keinen Hinweis auf Geogefahren (Erdfallgefahr) im Planungsgebiet.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Die Planung fügt sich ein in die seitens der Stadt Schweinfurt für das westliche Stadtgebiet Schweinfurt zwischen Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hornpfad im Norden, Geldersheimer Weg im Süden und J.-F.-Kennedy-Ring im Osten verfolgte Gesamtstrategie der Weiterentwicklung und Modernisierung der hier befindlichen schulischen Einrichtungen.

Durch die Planung sollen der Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel sowie die Generalsanierung und Erweiterung der benachbarten Doppelturnhalle innerhalb des Planungsgebiets ermöglicht werden, ohne den Schulbetrieb im bestehenden Schulzentrum durch Interimsmaßnahmen zu unterbrechen. Erst nach Nutzungsaufnahme des neuen, drei bis vier Vollgeschosse umfassenden Schulgebäudes im Bereich der aktuell noch bestehenden Stellplätze und der östlich anschließenden, derzeit noch unbebauten Fläche soll das bestehende Hauptgebäude abgebrochen werden. Auch das im Norden befindliche Hausmeisterhaus soll abgebrochen werden; dagegen soll das bestehende Werkstattgebäude erhalten werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum beruflichen Schulzentrum und zur Doppelturnhalle sollen zudem auch Einrichtungen der Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde bedarfsweise erweitert werden können.

Ziel aller baulichen Maßnahmen im Planungsgebiet ist die Schaffung eines zusammenhängenden, parkähnlich gestalteten Schulcampus, in den sich das neue berufliche Schulzentrum, die sanierte und erweiterte Doppelturnhalle sowie etwaige Erweiterungen der FAKS stimmig einfügen. Die erforderlichen Stellplätze für die genannten Einrichtungen sollen innerhalb des Planungsgebiets untergebracht werden; durch Neubaumaßnahmen entfallende Stellplätze sollen dabei ersetzt werden.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des im Planungsgebiet gelegenen beruflichen Schulzentrums mit Doppelturnhalle erfolgt über die im Norden verlaufende Geschwister-Scholl-Straße. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Geschwister-Scholl-Straße zum beruflichen Schulzentrum mit Doppelturnhalle wird dabei variabel von der Höhe der östlichen Grenze des Planungsgebiets bis auf Höhe der östlichen Gebäudekante der zu sanierenden und zu erweiternden Doppelturnhalle festgesetzt. Ggf. ist zum Zwecke der nördlichen Erschließung ein Ausbau der Geschwister-Scholl-Straße in westlicher Richtung (Bereich Hornpfad) erforderlich.

Für die im Planungsgebiet befindlichen Einrichtungen der FAKS erfolgt eine Andienung von der Geschwister-Scholl-Straße bzw. vom Hornpfad her über eine öffentliche Verkehrsfläche. Diese soll in der Folge als Eigentümerweg gemäß Art. 3 Nr. 4 BayStrWG (sonstige öffentliche Straße nach Art. 53 BayStrWG) mit beschränktem Fahrt- und Gehrecht für den Fußgängerverkehr und Kfz-Verkehr zum Be- und Entladen der FAKS und zu Einsatzzwecken gewidmet werden. Die Erschließung der Einrichtungen der FAKS ist aufgrund der hinreichenden Absichtserklärungen des Landratsamtes Schweinfurt und der FAKS zur Bildung eines bauordnungsrechtlich rechtmäßig erschlossenen Grundstücks in naher Zukunft sowie zum Abbruch des jetzigen Gebäudes der Berufsschule gesichert. Die zusätzliche Erschließung des Planungsgebiets führt zu keinen Konflikten im immissionsschutzrechtlichen Sinn.

Weitere Zufahrtsmöglichkeiten zu den Einrichtungen im Planungsgebiet sind weder an der westlichen bzw. nordwestlichen noch an der südlichen Grenze des Planungsgebiets vorgesehen (ausgenommen für Rettungsdienste und Feuerwehr). Die Anbindung des Planungsgebiets an das städtische Radwegenetz erfolgt über den Radweg an der Geschwister-Scholl-Straße im Norden bzw. den Oberen Geldersheimer Weg im Süden. Über diese Wege erfolgt auch die fußläufige Anbindung des Planungsgebiets.

Die erforderlichen Stellplätze für das berufliche Schulzentrum und die dinglich gesicherten Stellplätze der FAKS werden im Norden und Osten des Planungsgebiets untergebracht und sollen zukünftig über eine nördliche Zufahrt von der Geschwister-Scholl-Straße her angefahren werden können. Eine Gliederung sämtlicher Stellplatzbereiche durch Baumstandorte ist vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Erdgas, Fernwärme, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) kann über das bestehende Leitungsnetz im Be-

reich der Geschwister-Scholl-Straße und des Oberen Geldersheimer Wegs sowie westlich des Planungsgebiets sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung ist über die Geschwister-Scholl-Straße bzw. die Geldersheimer Straße/ Oberer Geldersheimer Weg gewährleistet.

Zuständig für die Versorgung des Planungsgebiets mit Strom, Erdgas, Fernwärme und Trinkwasser sind die Stadtwerke Schweinfurt. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe des Eigenbetriebes Stadtentwässerung. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Schweinfurt, Servicebetrieb Bau und Stadtgrün – Abfallwirtschaft.

Weitere Versorgungsträger sind die Bayernwerk Netz GmbH (Betreiber der 20-kV-Doppelfreileitung westlich des Planungsgebiets), die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Telekommunikation) sowie die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Betreiber der Richtfunkverbindungen 418536553, 418536554, 418536555 u. 418536556, deren Fresnelzonen über dem nordwestlichen Teil des Planungsgebiets in einem vertikalen Korridor zwischen 139 m und 179 m über Grund verlaufen).

Im Planungsgebiet selbst verläuft aktuell eine DN 250er Wasserleitung der Stadtwerke Schweinfurt von Norden nach Süden über die Grundstücke Fl.Nrn. 4131 und 4112 der Gemarkung Schweinfurt. Für den Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel ist eine Verlegung dieser Wasserleitung erforderlich.

Zwischen Doppelturnhalle und FAKS besteht aktuell eine Trafostation der Stadtwerke Schweinfurt mit Zuleitung über das Grundstück Fl.Nr. 4131 der Gemarkung Schweinfurt von der Geschwister-Scholl-Straße her. Die Trafostation ist in der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a nachrichtlich dargestellt. Für den Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel ist eine Verlegung der Zuleitung zur Trafostation erforderlich.

Mit Blick auf die energetische Versorgung des im Planungsgebiet geplanten neuen beruflichen Schulzentrums soll geprüft werden, ob eine Verlängerung der bestehenden Fernwärmetrasse in der Geschwister-Scholl-Straße oder im Bereich des Oberen Geldersheimer Wegs bis zum neuen Schulgebäude realisiert werden kann.

4.3 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Planungsgebiet sind zukünftig dem Wohl der Allgemeinheit dienende Nutzungen für schulische Zwecke (berufliches Schulzentrum, Einrichtungen der FAKS) und sportliche Zwecke (Doppeltturnhalle) beabsichtigt. Weitergehende Nutzungen für Erholungs- und Freizeitzwecke, wie sie im bisherigen Sondergebiet (SO) für Schul-, Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen des rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 u. 23a vorgesehen waren, sind dagegen nicht mehr beabsichtigt.

Entsprechend der zukünftig beabsichtigten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Nutzungen werden für das Planungsgebiet im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a Flächen für den Gemeinbedarf (Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

4.4.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,6 festgesetzt, um die bereits verankerten Nutzungen zukünftig in vollem Umfang fortführen und bei entsprechendem Bedarf ausreichend erweitern zu können. Berücksichtigt ist dabei auch, dass das aktuell bestehende Schulgebäude des beruflichen Schulzentrums erst nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen wird.

Zugleich soll durch die Festsetzung ein ausreichend großer Freiflächenanteil mit entsprechender grünordnerischer Gestaltqualität im Planungsgebiet gewährleistet werden.

4.4.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass die bereits verankerten Nutzungen in vollem Umfang fortgeführt und bei entsprechendem Bedarf ausreichend erweitert werden können, ohne dass hierdurch allzu große, mit Blick auf die Umgebungsbebauung nicht mehr angemessen dimensionierte Baukörper ent-

stehen. Berücksichtigt ist dabei auch, dass das aktuell bestehende Schulgebäude des beruflichen Schulzentrums erst nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen wird.

4.4.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal vier (IV) begrenzt. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass die zukünftigen räumlichen und funktionalen Anforderungen der bestehenden und bedarfsweise erweiterbaren Einrichtungen (berufliches Schulzentrum mit Doppelturnhalle, Einrichtungen der FAKS) durch die Planung hinreichend erfüllt werden. Zum anderen soll dadurch die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet vertikal begrenzt und eine noch vertretbare Höhendimensionierung der Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung erreicht werden.

4.4.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe für die Gebäude im Planungsgebiet wird auf maximal 16,0 m begrenzt. Die Traufhöhe wird als Maß zwischen Traufe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) und Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Messnagel mit einer Höhe von 234,99 m NHN).

Die Begrenzung der Traufhöhe soll wie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse dazu dienen, die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet vertikal zu begrenzen und eine noch vertretbare Höhendimensionierung der Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu erreichen.

Um ausreichende Raumverhältnisse für die Unterbringung der erforderlichen technischen Aufbauten (Technikzentralen) auf den Baukörpern zu gewährleisten, wird in der Planung ergänzend festgesetzt, dass um die eigene Höhe von der Fassadenvorderkante zurückversetzte technische Aufbauten (Technikzentralen) auf einem Flachdach die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 3,50 m überschreiten dürfen.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

4.5.1 Bauweise

Die aktuellen und zukünftigen schulischen Einrichtungen im Planungsgebiet erfordern ausreichend große Baukörper mit Längen über 50 m, um das für den Schulbetrieb nötige Raumprogramm unterbringen zu können. Aufgrund dessen sowie unter Berücksichtigung der beabsichtigten offenen Anordnung dieser Baukörper wird im Planungsgebiet eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zulässt. Die Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Bislang ist vorgesehen, das derzeitige, an das Gebäude der FAKS angrenzende Gebäude des beruflichen Schulzentrums abzubauen und durch einen deutlich von der FAKS und der Doppelturnhalle abgesetzten Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau ist als Hofbebauung mit Seitenlängen von über 50 m konzipiert.

Für die Gebäude der FAKS und der Doppelturnhalle, zwischen denen lediglich eine schmale bauliche Verbindung über die Trafostation besteht, ist bislang ein Standorterhalt vorgesehen. Es sollen hier zukünftig Erweiterungen möglich sein, die zu Gebäudelängen von über 50 m führen können.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zugleich eine effiziente Nutzung der für die zukünftigen Einrichtungen (darunter berufliches Schulzentrum mit Doppelturnhalle, Einrichtungen der FAKS) erforderlichen Flächen zu gewährleisten, werden im Planungsgebiet maximal überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind ausreichend groß dimensioniert, um den angestrebten Neubau des beruflichen Schulzentrums realisieren zu können, ohne den Schulbetrieb im bestehenden, nach Vollendung des neuen Schulgebäudes abzubrechenden Schulzentrum durch Interimsmaßnahmen unterbrechen zu müssen.

4.6 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.6.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im Planungsgebiet nur in den als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen allgemein zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Stellplätze und Garagen dagegen unzulässig, um eine angemessene grünordnerische Gestaltqualität im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Lediglich Zufahrts- und Zugangsflächen, deren genaue Verortung erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt, können sich auch außerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiche befinden.

4.6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Planungsgebiet nur in den als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen allgemein zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen dagegen unzulässig, um eine angemessene grünordnerische Gestaltqualität im Planungsgebiet zu ermöglichen.

4.7 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Im Planungsgebiet sind gemäß der Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018) oberflächennahe Lehmschichten mit nur geringer Wasserdurchlässigkeit sowie darunterliegende Terrassensande/-schotter mit guter Durchlässigkeit anzutreffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nur über die Terrassensande/-schotter möglich.

Für das Planungsgebiet besteht das Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser dem Grundwasser und möglichst wenig sauberes Regenwasser dem Kanalnetz der Stadt Schweinfurt zuzuführen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet daher folgende, dieser Zielsetzung dienliche Festsetzungen:

Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 auf den Grundstücken im Planungsgebiet zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Größe von mindestens 1,50 m³ pro 100,00 m² angeschlossener Fläche zu sammeln und einer Verwendung (z.B. Bewässerung von Grünflächen) zuzuführen. Einrichtungen für Versickerung und Rückhaltung können mittels eines Notüberlaufes Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt erhalten.

Die Belagswahl für die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflaster- bzw. Betonsteine oder Platten mit Rasenfugen, etc.) auszurichten.

Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) zu verwenden.

Die o.g. Festsetzungen gelten nicht für die im Planungsgebiet befindlichen Bestandsgebäude und deren genehmigte Entwässerungen. Den Bestandsgebäuden soll damit Bestandsschutz gegeben werden.

In Ergänzung zu den o.g. Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Planungsgebiets in der Geschwister-Scholl-Straße ein Regenwasserkanal befindet, der Regenwasser der Wern zuführt. An diesen Kanal kann ein Anschluss mittels des o.g. Notüberlaufes erfolgen. Im Süden des Planungsgebiets steht ggf. die private Grünfläche am Oberen Geldersheimer Weg für ein Regenwassermanagement zur Verfügung.

4.8 Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Das Planungsgebiet weist insbesondere in seinen südlichen und westlichen Randbereichen Grünzonen mit einem umfänglichen Baum- und Gehölzbestand auf. Auch im Norden des Planungsgebiets sind an dessen Rand sowie eingestreut in die hier befindlichen versiegelten Flächen Bäume und Gehölze anzutreffen.

Entsprechend der Begründung Teil II Grünordnung (inkl. Eingriffsregelung) des Büros Ledermann, Mellrichstadt, sind in der Planung Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Auf die weiteren Ausführungen in der Begründung Teil II wird verwiesen.

4.9 Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten werden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros für Faunistik und Umweltbildung, Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Haßfurt, untersucht, die der Planung als Anhang beigelegt ist.

Anhand einer Abschichtung des möglicherweise betroffenen Arteninventars wurden in der o.g. Untersuchung folgende potenziell betroffenen Arten bzw. Artengruppen identifiziert: Gehölzbrütende Vogelarten, feldbrütende Vogelarten, gebäudebrütende Vogelarten, Gebäude besiedelnde Fledermausarten, Baumhöhlen und -spalten besiedelnde Fledermausarten, die Haselmaus, der Feldhamster und die Zauneidechse.

Für Baumhöhlen besiedelnde Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten, gehölzbrütende Vogelarten und höhlenbrütende Vogelarten wurden im Geltungsbereich tatsächliche Vorkommen nachgewiesen bzw. deren Vorkommen konnten aufgrund von worst-case-Annahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für diese Arten/ Artengruppen wurden mögliche Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG identifiziert.

Um die Beeinträchtigung der betroffenen Arten/ Artengruppen zu minimieren, werden in der Bebauungsplanänderung geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, deren Umsetzung von einer fachlich geeigneten Umweltbaubegleitung in Auftrag des Vorhabensträgers sichergestellt werden muss.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden die möglichen Beeinträchtigungen für die o.g. Arten bzw. Artengruppen auf ein Maß reduziert bzw. soweit ausgeschlossen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zu prognostizieren ist.

Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (5) BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.10 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet auch Festsetzungen bezüglich der durch die Planung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Diese Maßnahmen sind teilweise auf geeigneten Flächen innerhalb des Planungsgebiets zu realisieren (interner Ausgleich), teilweise ist der Ausgleich auf Flächen im Eigentum des Landkreises Schweinfurt auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zu realisieren (externer Ausgleich; § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der externe Ausgleich erfolgt gemäß städtebaulichem Vertrag auf einer rund 0,55 ha großen, bislang ackerbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 637 in der Gemeinde Euerbach, Gemarkung Obbach.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist in der Begründung Teil II Grünordnung (inkl. Eingriffsregelung) des Büros Ledermann, Mellrichstadt, behandelt.

Gemäß der in der Begründung Teil II Grünordnung enthaltenen Eingriffsbilanzierung ergibt sich insgesamt ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. 0,84 ha. Davon entfallen ca. 0,62 ha auf das Gelände des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel und ca. 0,22 ha auf das Gelände der FAKS (inkl. Grundstückserwerb im Südwesten).

Insgesamt werden in der Planung ca. 0,30 ha an Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen und südöstlichen Teil des Planungsgebiets festgesetzt (interner Ausgleich). Die konkreten Maßnahmen des internen Ausgleichs sind in der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a entsprechend festgesetzt.

4.11 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.11.1 Dachform

Als Dachform wird im Planungsgebiet Flachdach (FD) mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5° festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll zum einen erreicht werden, dass ein Großteil der Dachflächen extensiv begrünt werden kann (siehe Festsetzung 6.4 „Extensive Dachbegrünung“ sowie diesbezügliche Erläuterungen in der Begründung Teil II Grünordnung des Büros Ledermann, Mellrichstadt). Zum anderen kann hierdurch ein Beitrag zur vertikalen Begrenzung der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet geleistet werden (Vermeidung steilerer Dachformen wie Sattel- oder Walmdach).

Für die Doppelturnhalle im Bestand wird in der o.g. Festsetzung 6.4 gesondert geregelt, dass als Dachform ein Flachdach ohne Dachbegrünung zulässig ist. Ausschlaggebend hierfür sind baukonstruktive Gründe, die eine Dachbegrünung nicht ermöglichen.

4.11.2 Einfriedungen

Zur Erzielung einer einheitlichen Begrenzung des Planungsgebiets nach außen, zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der öffentlichen Einrichtungen im Planungsgebiet sowie zur Sicherung spezifischer Funktionen der Einrichtungen sind als Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an sonstige Grundstücksgrenzen angrenzen, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, jeweils in Verbindung mit Hecken vor oder hinter dem Zaun, zulässig. Sichtbehindernde Materialien wie z.B. Folien dürfen bei der Errichtung der Einfriedungen nicht verwandt werden.

Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 2,00 m beschränkt, gemessen von der jeweiligen natürlichen Geländehöhe. Es ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm zu gewährleisten, um ein Passieren von bodenkriechenden Tieren zu ermöglichen. Der Bodenabstand ist in die max. Höhe der Einfriedungen einzuberechnen.

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen soll zum einen eine hinreichende Funktionalität der Einfriedungen (z.B. ausreichende Schutzfunktion durch ausreichende Höhe) gewährleisten und zum anderen optische Beeinträchtigungen durch zu große Höhen der Einfriedungen ausschließen.

4.11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes und aus gestalterischen Gründen soll eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen im Planungsgebiet erfolgen.

Aufschüttungen sind dabei auf eine maximale Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländehöhe, Abgrabungen auf eine maximale Tiefe von 2,0 m unter natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

4.11.4 Stützmauern

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes und aus gestalterischen Gründen soll auch eine Beschränkung von Stützmauern im Planungsgebiet erfolgen.

Stützmauern sind daher nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über geplanter Geländehöhe zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind auf Stützmauern Absturzsicherungen, jedoch keine Einfriedungen zulässig.

5. Hinweise gem. § 9 BauGB

5.1 Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

5.2 Versorgungsanlagen

Für den Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel sind eine Verlegung der von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet verlaufenden DN 250er Wasserleitung der Stadtwerke Schweinfurt sowie eine Verlegung der von der Geschwister-Scholl-Straße zur Trafo-Station südlich der Doppeltturnhalle verlaufenden elektrischen Versorgungsleitung der Stadtwerke Schweinfurt erforderlich.

5.3 Bodendenkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Stadt Schweinfurt nicht vor.

Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

5.4 Bodenschutz

Es bestehen keine Hinweise über Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen im Planungsgebiet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018), die der Planung als Anhang beigelegt ist, wurden keine relevanten Schadstoffbelastungen der vorhandenen Asphalt-/ Betonbefestigungen und der Aushubböden nachgewiesen.

Sofern im Planungsgebiet Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese der Unteren Wasserrechtsbehörde der Stadt Schweinfurt und dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu melden.

Gemäß bei der Stadt Schweinfurt vorliegenden Aufzeichnungen über Bombentreffer während des Zweiten Weltkriegs ist das Auffinden von Kampfmitteln (Bomben) im Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Geldersheimer Weg nicht auszuschließen.

5.5 Georisiken

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Augsburg, nicht auszuschließen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018), verwiesen, die im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 und 23a erstellt wurde und keine Hinweise auf Geogefahren (Erdfallgefahr) im Planungsgebiet enthält.

6. Kosten

Mit Blick auf die von Norden her vorgesehene Erschließung des im Planungsgebiet befindlichen beruflichen Schulzentrums mit Doppelturnhalle ist ggf. ein Ausbau der Geschwister-Scholl-Straße in westlicher Richtung (Bereich Hornpfad) erforderlich.

Mit Blick auf die energetische Versorgung des im Planungsgebiet geplanten neuen beruflichen Schulzentrums soll geprüft werden, ob eine Verlängerung der bestehenden Fernwärmetrasse in der Geschwister-Scholl-Straße bis zum neuen Schulgebäude realisiert werden kann.

Die Kosten für die im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen für Erschließung und Parkplatzbereitstellung sowie für Ver- und Entsorgung werden von den Grundstückseigentümern (Landkreis Schweinfurt, Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde) anteilig und entsprechend den geltenden Satzungen getragen; ebenso die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Zu berücksichtigen ist dabei die konkrete Einigung über externe Ausgleichsflächen mit der Stadt Schweinfurt.

7. Zusammenfassung

Die Stadt Schweinfurt verfolgt das Ziel, die im westlichen Stadtgebiet Schweinfurt zwischen Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hornpfad im Norden, Geldersheimer Weg im Süden und J.-F.-Kennedy-Ring im Osten befindlichen schulischen Einrichtungen entsprechend den zukünftigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bildungslandschaft weiterzuentwickeln und zu modernisieren. Nicht weiterverfolgt werden dagegen frühere für das westliche Stadtgebiet Schweinfurt bestehende Planungen für Einrichtungen aus dem Sport- und Freizeitbereich, die inzwischen an anderer Stelle im Stadtgebiet Schweinfurt realisiert wurden bzw. nicht mehr benötigt werden. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Spielräume, die noch ungenutzten Flächenpotenziale in der Nachbarschaft der o.g. Bildungseinrichtungen als zusätzliche Entwicklungsflächen für schulische Zwecke zu nutzen und als öffentlich zugängliche Bereiche gestalterisch aufzuwerten.

In Übereinstimmung mit der seitens der Stadt Schweinfurt grundsätzlich verfolgten Strategie der Weiterentwicklung und Modernisierung schulischer Einrichtungen im westlichen Stadtgebiet Schweinfurt plant das Landratsamt Schweinfurt den Neubau des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel sowie die Generalsanierung und Erweiterung der benachbarten Doppelturnhalle südlich der Geschwister-Scholl-Straße. Darüber hinaus sollen zukünftig sowohl im Bereich des beruflichen Schulzentrums Alfons Goppel als auch der in der Nachbarschaft bestehenden Einrichtungen der Johann-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) der Evangelisch-Lutherischen Gesamtkirchengemeinde Entwicklungen und Erweiterungen möglich sein.

Um die vom Landratsamt Schweinfurt und der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde beabsichtigten, im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 23 u. 23a zu verordnenden baulichen Maßnahmen zu ermöglichen, hat der Stadtrat der Stadt Schweinfurt am 14.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a beschlossen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden für das Planungsgebiet statt des bisherigen Sondergebiets (SO) für Schul-, Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen nunmehr Flächen für den Gemeinbedarf (Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt und die Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Hinzu kommen die geänderten Festsetzungen der Punkte 4.4 bis 4.11, darunter auch Festsetzungen bezüglich der durch die Planung erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belange des Artenschutzes, des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes werden in fachlichen Untersuchungen, die der Bebauungsplanänderung als Anhang beigefügt sind, detailliert behandelt.

8. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Sondergebiet (SO) für Schul-, Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen	ca. 4,45 ha	-
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen)	-	ca. 3,72 ha
Öffentliche Verkehrsfläche/ öffentliche Parkplätze	ca. 0,36 ha	ca. 0,04 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	-	ca. 0,01 ha
Private Grünfläche	-	ca. 0,74 ha
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	-	ca. 0,30 ha
Summe	ca. 4,81 ha	ca. 4,81 ha



Würzburg, den 17.01.2020
HWP Holl Wieden Partnerschaft

Schweinfurt, den

Baureferat

.....
Dipl.-Ing. Ralf Brettin
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt

.....
Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer
Amtsleiter

Anlagen:

- Begründung Teil II Grünordnung (inkl. Eingriffsregelung) und Umweltbericht des Büros Ledermann, Mellrichstadt
- Baugrunduntersuchung der PGU Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen (Fassung vom 04.12.2018)
- Schallimmissionsprognose des Ing.-Büros Wölfel, Höchberg (Bericht Y0034.016.01.001 vom 12.07.2019)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros für Faunistik und Umweltbildung, Dipl.-Biol. Jürgen Thein, Haßfurt (Untersuchungsbericht vom 22.08.2019)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a beschlossen. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a in der Fassung vom 18.01.2019 mit Ergänzungen/ Korrekturen vom 20.02.2019 fand in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 statt (Bekanntmachung am 26.03.2019).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a in der Fassung vom 18.01.2019 mit Ergänzungen/ Korrekturen vom 20.02.2019 fand in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 25.03.2019 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz, Sachgebiet Naturschutz, Gewerbeaufsichtsamt)
- Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
- Landratsamt Schweinfurt (Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung, Gesundheitsamt, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Umwelt und Bau, Schulamt)
- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Staatliches Bauamt Schweinfurt, Abteilung Straßenbau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Referat B Q Bauleitplanung, München; Referate A IV und B IV, Schloss Seehof/ Memmelsdorf)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt
- HBE Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
- Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchenverwaltung, Schweinfurt
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Unterfränkische Überlandzentrale e.G., Lülsfeld
- Stadtwerke Schweinfurt GmbH
- Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- Rhein-Main-Donau AG, Betriebsleitung Schweinfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg

- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, München
- Vodafone D 2 GmbH, Düsseldorf
- Stadtjugendring, Geschäftsstelle Schweinfurt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Schweinfurt
- Stadt Schweinfurt, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (Untere Bauaufsichtsbehörde; Untere Denkmalschutzbehörde; Untere Immissionsschutzbehörde; Untere Naturschutzbehörde; Untere Verkehrsbehörde; Untere Wasserrechtsbehörde)
- Stadt Schweinfurt, städtische Ämter und Dienststellen (Amt für Sport und Schulen; Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften; Bauverwaltungs- und Umweltamt; Servicebetrieb Bau und Stadtgrün; Stadtentwässerung; Stadtentwicklungs- und Hochbauamt; Außenwerbung, Straßennamen/ Verkehrsplanung; Stadtheimspfleger; Städtische Feuerwehr; Stadtjugendamt; Tiefbauamt)

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Gemeinde Bergheinfeld
- Gemeinde Dittelbrunn
- Gemeinde Geldersheim
- Gemeinde Gochsheim
- Gemeinde Grafenheinfeld
- Gemeinde Niederwerrn
- Gemeinde Schonungen
- Gemeinde Schwebheim
- Gemeinde Sennfeld
- Gemeinde Üchtelhausen

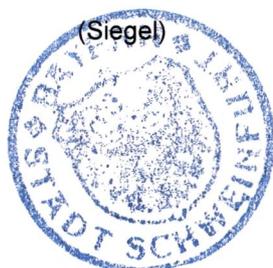
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.10.2019 erfolgte in der Zeit vom 21.11.2019 bis einschließlich 23.12.2019 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schweinfurt (Bekanntmachung am 13.11.2019).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.02.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.01.2019 mit Ergänzungen/Korrekturen vom 20.02.2019, zuletzt geändert am 02.10.2019, zuletzt redaktionell geändert am 17.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Schweinfurt, den 03. APR. 2020

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans W 23 u. 23a mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ~~2. OKT. 2019~~ wurde am ~~06. AUG. 2020~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.



Schweinfurt, den

04.05.20

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

Ausgefertigt am

04.05.20

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

