

**Stadt Schweinfurt**



# **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HADERGASSE“ Nr. A 8c (neu)**

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN NEUTORSTRASSE, WOLFGASSE, HADERGASSE, JUSTIZVOLLZUGSANSTALT, PARKPLATZ MESSEPLATZ AN DER ROSSBRUNNSTRASSE UND STADTMAUER  
IN SCHWEINFURT; GEMARKUNG SCHWEINFURT

## **Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

<p>Beratung - Projektentwicklung - Umsetzung Ingenieure - Architekten - Stadtplaner</p>	<p>Auktor Ingenieur GmbH</p>
<p>Ingenieur- und Städtebau, Architektur T-fon (0931) 7944-0, T-fax (0931) 7944-30, <a href="http://www.r-auktor.de">http://www.r-auktor.de</a>, e-mail: <a href="mailto:info@r-auktor.de">info@r-auktor.de</a></p>	



# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	4
<b>3</b>	<b>Anlass und Beschreibung des Vorhabens</b>	6
	Planungsgrundlagen	6
<b>4</b>	<b>Städtebau</b>	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe	7
4.2.1	Grundflächenzahl	7
4.2.2	Geschossflächenzahl	8
4.2.3	Gebäudehöhe	8
4.3	Bauweise	9
4.4	Baugrenzen	9
4.5	Dacharten	9
4.6	Dacheindeckungen	9
4.7	Abstandsflächen	9
4.8	Gebäudelänge	10
4.9	Öffentliche Grünflächen	10
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	
5.1	Straßenerschließung	10
5.2	Fußläufige Verbindung	10
5.3	Anbindung an das Trinkwasser- und Entwässerungsnetz	10
5.4	Energieversorgung	11
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	11
5.6	Erschließungskosten	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	11
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	14
<b>8</b>	<b>Grünordnung</b>	15
<b>9</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht</b>	15
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	15
<b>11</b>	<b>Klimaschutz</b>	15
<b>12</b>	<b>Verfahren</b>	16
<b>Anlage 1</b>	<b>Umweltbericht</b>	
<b>Anlage 2</b>	<b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	
<b>Anlage 3</b>	<b>schalltechnisches Gutachten</b>	
<b>Anlage 4</b>	<b>lufthygienisches Gutachten</b>	





## 1. Allgemeines

Die Stadt Schweinfurt bildet als Zentrum im Regierungsbezirk Unterfranken den wesentlichen Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises.

Die geplante Bauflächenausweisung ist am nordwestlichen Altstadtrand, noch innerhalb des historischen Ringes der Stadtbefestigung vorgesehen. Somit ist diese als ein weiterer Baustein der Altstadtentwicklung zu sehen.

Vorgesehen ist die Umstrukturierung des Bereiches der nördlichen Hadergasse. Die Entwicklung von kerngebietstypischen Nutzungen soll ermöglicht werden. Die in diesem Bereich bestehenden Parkeinrichtungen werden beseitigt. Der Bebauungsplan setzt den Umgriff einer Tiefgarage fest, die als öffentliche Tiefgarage der Stadt Schweinfurt genutzt und betrieben werden soll. Diese Tiefgarage wird die bisher bestehenden Stellplätze des Planungsbereiches ersetzen und zudem eine entsprechende Zahl an Stellplätzen für die potentiellen neuen Nutzungen anbieten können. Grundsätzlich ist eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Planungsbereiches angedacht.

Die nordwestlich verlaufende Stadtbefestigung soll durch eine Grünfläche von der geplanten Bebauung abgepuffert werden, um so die historische und stadtbildprägende Funktion dieses Baudenkmals weiterhin ablesbar und erlebbar zu erhalten. Eine Verbindung zwischen den neu entstehenden Bauflächen und den historischen Baustrukturen, wie auch der angrenzenden Grünanlage, soll in Form eines Fußweges erfolgen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt sind nur Teilbereiche des Planungsgebietes als Baufläche ausgewiesen. Der restliche Teil ist hier als Verkehrsfläche und Grünflächen dargestellt.

Daher wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren geändert und soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Genehmigung gebracht werden, sodass eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan vorliegt.

### Regionalplan:

Die Stadt Schweinfurt liegt im Bereich des Regionalplanes Main – Rhön (3) und ist dort als Oberzentrum mit einem entsprechenden Verdichtungsraum, gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 ausgewiesen.

Als ein wesentliches Ziel des Regionalplanes wird dort herausgestellt, dass die Leistungsfähigkeit des Verdichtungsraumes Schweinfurt gesichert und weiter ausgebaut werden soll. Der Verdichtungsraum soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt, auch im Hinblick auf die gesamte Region gesichert und gestärkt werden. Ebenso ist eine Zunahme der Arbeitsplätze, insbesondere im Dienstleistungsbereich anzustreben. Ebenso soll darauf hingewirkt werden, dass die Einrichtungen des Oberzentrums Schweinfurt für die Versorgung der Region mit oberzentralen Leistungen gesichert und weiter ausgebaut werden.

Durch die Ansiedlung der hier vorgesehenen Einrichtungen strebt die Stadt Schweinfurt an, den Zielen des Regionalplanes gerecht zu werden und so die oberzentralen Strukturen zu stärken.

# Anhang 1 Karte "Raumstruktur"

**Ziele der Raumordnung**  
Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

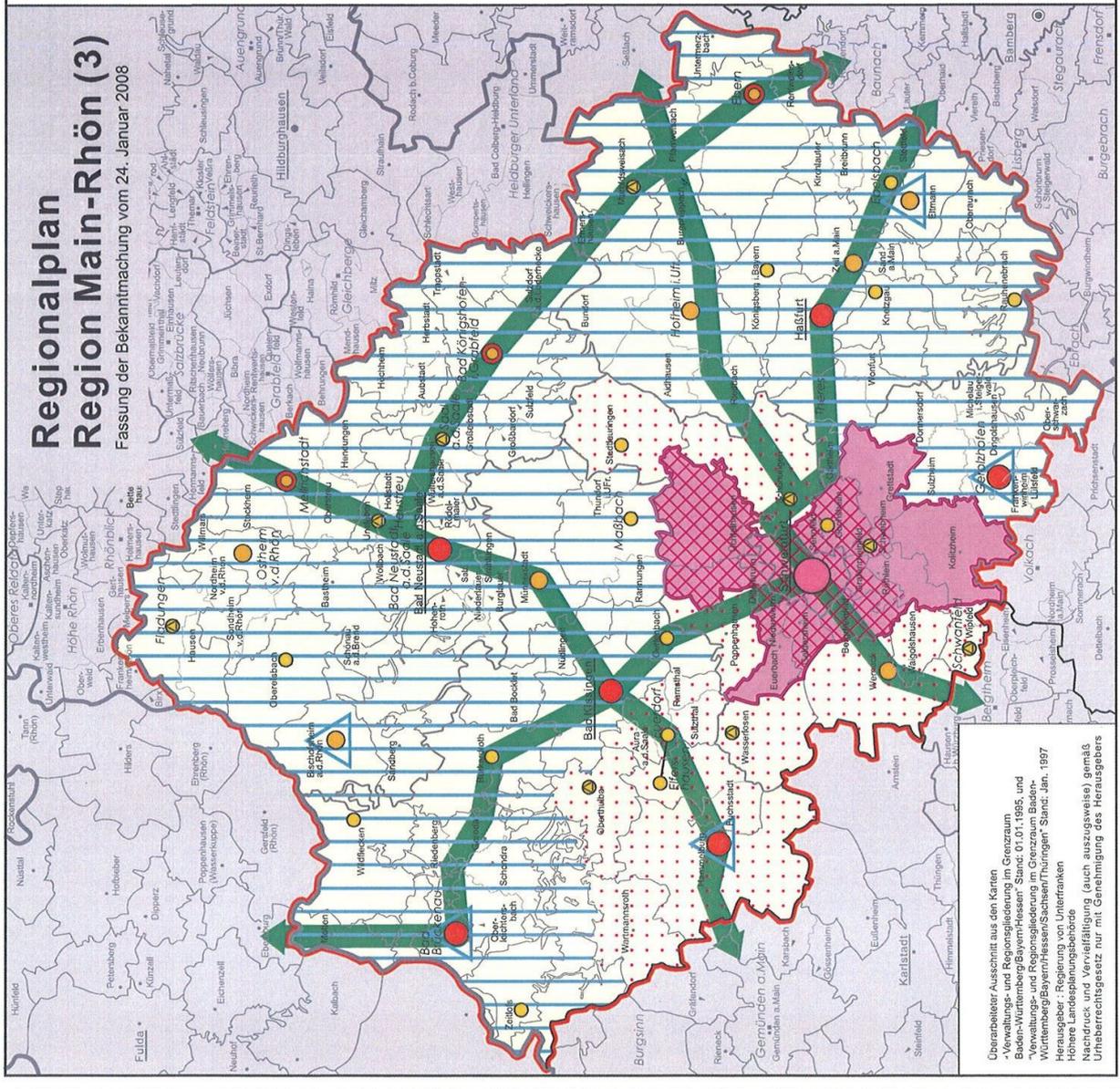
- Kleinzentrum<sup>1</sup>
- Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum
- Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Grenze des Verdichtungsraums
- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Entwicklungsachse
- Oberzentrum<sup>2</sup>
- Mittelzentrum<sup>2</sup>
- Mögliches Mittelzentrum<sup>2</sup>
- Unterzentrum<sup>1,2</sup>
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Fußnoten zu Ziff. A III 1, "Böckelheim a. d. Rhön" und "Ochsen v. d. Rhön"  
<sup>2</sup> Die zentralen Orte höherer Stufen sind hier entsprechend dem Vorgaben des LEP 2006 dargestellt.

## Regionalplan Region Main-Rhön (3) Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 2008



Operativer Ausschnitt aus den Karten  
 -Verwaltungs- und Regionsgliederung im Grenzraum  
 Baden-Württemberg/Bayern/Hessen; Stand: 01.01.1985, und  
 -Verwaltungs- und Regionsgliederung im Grenzraum Baden-  
 Württemberg/Bayern/Hessen/Sachsen/Thüringen; Stand: Jan. 1997  
 Herausgeber: Regierung von Unterfranken  
 Höhere Landesplanungsbehörde  
 Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) gemäß  
 Urheberrechtsgesetz, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Maßstab 1:500.000  
 0 5 10 15 20 25 Km  
 Bearbeiter: Regentbeauftragter für die Region Main-Rhön bei der Regierung von Unterfranken  
 Kartographie: Regierung von Unterfranken  
 Herausgeber: Regionaler Planungsverband Main-Rhön  
 Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Kommunale Verwaltungsgrenzen" der Regierung von Unterfranken, Stand 1. Januar 2004



### 3. Anlass und Beschreibung des Vorhabens

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes ist die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit kerngebietstypischen Nutzungen im Umfeld der nördlichen Hadergasse und somit in unmittelbarer Nähe des Stadtkernes. Dabei ist die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, wie auch von Beherbergungsgewerbe und Wohnnutzung angestrebt.

Zur Sicherstellung dieser angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung und Durchführung dieses Bebauungsplanes, entsprechend den Vorschriften für das Bauleitplanverfahren nach BauGB.

Die Stadt Schweinfurt hat für die Strukturierung der Bebauung im Planungsbereich einen wettbewerblichen Dialog durchgeführt. Das Ergebnis dieses europaweiten wettbewerblichen Dialogverfahrens dient als Grundlage für die Strukturierung der zukünftigen Bebauung und soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes verwirklicht werden.

Angestrebt ist die Verlegung der oberirdisch vorhandenen Parkeinrichtungen in eine zu errichtende öffentliche Tiefgarage. Die Nutzung der Bauflächen des frei werdenden Areals soll gemäß oben beschriebenen kerngebietstypischen Nutzungen erfolgen.

Die gesamte Anlage soll über einen verkehrsberuhigten Innenbereich mit einer fußläufigen Verbindung zur Wolfsgasse und zum Stadtkern fußläufig erschlossen werden. Gleichzeitig soll eine ebenfalls fußläufige Verbindung zum Grüngürtel im Umfeld der historischen Stadtmauer und den daran anschließenden Grünanlagen sichergestellt werden.

Der Individualverkehr soll aus diesem Bereich ferngehalten und der ruhende Verkehr in die Tiefgarage unter die Gebäudekomplexe verlegt werden.

### Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlage ist die neue digitale Flurkarte. Auf ihr ist sowohl die Lage des überplanten Grundstückes als auch die angrenzenden Grundstücksaufteilungen ersichtlich.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogverfahrens.
- Das Ziel der Weiterentwicklung des Oberzentrums Schweinfurt.
- Die Freihaltung der historischen Stadtmaueranlage.
- Eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Freiraumes innerhalb des neuen Quartieres.

Diese Planungsgrundlagen wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und in das Planungskonzept eingearbeitet.

## 4. Städtebau

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Hierbei sind in den Teilbereichen MK 2 und MK 3 sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO oberhalb des untersten Vollgeschosses als allgemein zulässig festgesetzt.

Die kerngebietsspezifischen Nutzungen werden so in dem Basisgeschoss, welches für den städtischen Straßenraum besonders wichtig ist, sichergestellt. In den oberen Geschossen soll das Wohnen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes im Altstadtbereich ermöglicht werden, um eine innerstädtische Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen zu erzeugen.

Wohnungen in den Obergeschossen im Kernstadtbereich sind auch für die soziale Kontrolle dieser Bereiche sehr wichtig.



Um ein hochwertiges Angebot der zukünftigen Laden- und Gewerbestrukturen zu gewährleisten, wurden folgende Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen:

- Oberirdische Garagengeschosse.
- Oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen.
- Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.
- Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Güter sexuellen Charakters anbieten.
- Tankstellen.

Der Ausschluss der nicht zulässigen Nutzung begründet sich wie folgt:

- Oberirdische Garagengeschosse sind nicht zulässig, da gerade das Basis- bzw. Erdgeschoss besonders wichtig für den öffentlichen Raum ist und nicht für die untergeordnete Funktion des Abstellens von Autos genutzt werden soll.  
In diesen für die menschliche Wahrnehmung wichtigen Basisgeschosebenen müssen Läden, Gastronomie, oder weitere für die Innenstadt wichtige Nutzungen angesiedelt werden.
- oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig, da das Basis- bzw. Erdgeschoss besonders wichtig für den öffentlichen Raum ist und nicht für die untergeordnete Funktion des Abstellens von Autos genutzt werden darf.
- Vergnügungsstätten und solche Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen wirken sich in innerstädtischer Lage besonders problematisch auf den Gebietscharakter aus.  
Die milieubedingten „sehr traurigen“ sozialen Umstände dieser Branche wirken sehr polarisierend auf ihr direktes Stadtumfeld. Die Mehrheit der Bevölkerung meidet Bereiche solcher Prägung. Dies bietet dann wieder mehr Raum für die wenigen Befürworter und Nachfrager dieses Milieus.  
Aus diesen angeführten Gründen schließt die Stadt Schweinfurt diese oben beschriebenen Nutzungen aus.
- Einzelhandelsbetriebe die überwiegend Güter sexuellen Charakters anbieten wirken sich genauso wie in den vorher beschriebenen Punkt auf das direkte innerstädtische Umfeld aus und sollen insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur wichtigen Grünanlage ausgeschlossen werden.  
Die Grünanlage, sowie die Bereiche um die historische Stadtmauer könnten von wichtigen Grün- und stadhistorischen Bereichen zu „Schmuddel-“ und Angsträumen werden.
- Tankstellen sind, wie oberirdische Garagengeschosse, zu untergeordnet im Sinne ihrer innerstädtischen Nutzungsmöglichkeit, als dass sie hier im Übergang zwischen Grünanlage, erhaltener historischer Stadtmauer und der nötigen Nutzung der Erdgeschosse für Läden und Stadtleben zugelassen werden dürfen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

### 4.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des geplanten Gebietes wurde eine Grundflächenzahl von maximal 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der in einem Kerngebiet zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ist erforderlich, da die bebaubaren Bereiche nahezu vollständig durch die Baukörper überlagert werden. Der Verdichtungsraum orientiert sich dabei am kernstädtischen Umfeld, das im Sinne der städtebaulich angestrebten Nachverdichtung in dem inneren Mauerbereich der Stadt so groß wie möglich nutzbar gehalten werden muss. Der potenziell mögliche Überlagerungsgrad gibt dabei genügend Entwicklungsraum für eine langfristige innerstädtische Nutzungsvielfalt.



#### 4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde im Bereich der Baufelder MK 2 und MK 3 mit 3,0 festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls der Obergrenze der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Kerngebiet zulässigen Geschossflächenzahl. Den zukünftigen Bauherren wird somit ausreichend Möglichkeit für die Errichtung von Gebäuden mit einer wirtschaftlich sinnvollen Wohn- und Nutzfläche gegeben.

Im Bereich des Baufeldes MK 1, welches näher am Verdichtungsraum der Schweinfurter Innenstadt liegt als die beiden anderen Baufelder, wurde die Geschossflächenzahl mit 5,0 festgesetzt. Diese Überschreitung der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ist erforderlich, da hier auf relativ begrenztem Raum höher verdichtete Nutzungen möglich sein sollen, die den Bedürfnissen des Oberzentrums Schweinfurt entsprechen. Für eine mögliche Nutzung dieses Bereiches für Beherbergungsgewerbe ist es erforderlich, eine ausreichende Anzahl an Zimmern, sowie der dazugehörigen Nebeneinrichtungen auf mehrere Etagen zu verteilen. Die in der BauNVO vorgegebene maximale Geschossflächenzahl wird dabei überschritten.

Die besonderen städtebaulichen Gründe des innerstädtischen Entwicklungskonzeptes der Stadt Schweinfurt, das eine entsprechende Überbauung und Verdichtung der Kernstadtbereiche anstrebt, ist schon in den südlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. A 8a + b festgelegt. Hier ist sowohl die Geschossflächenzahl mit 5,0 als auch die tatsächliche Anzahl von Geschossen städtebauliche Gegebenheit des Bestandes. Zudem wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, Abtreppung der Kubatur und durch Durchwegungen und Grünbereiche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs werden im Sinne einer Verbesserung der Gesamtsituation für das Quartier, insbesondere für die Hadergasse, befriedigt.

Des Weiteren stehen auch keine sonstigen öffentlichen Belange dieser stärker verdichteten Nutzung entgegen. Auch die besondere Lage der bestehenden Stadtmauer wird durch Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung der möglichen Gebäude berücksichtigt.

Bedingt durch die bestehende ebenfalls verdichtete und hoch aufragende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hadergasse und dem Umfeld, mit der ebenfalls relativ dicht geplanten Bebauung westlich des Baufeldes kann das Baufeld MK 1 als eingebetteter Verdichtungsschwerpunkt gesehen werden.

Die starke Nutzung dieser Baufläche durch eine höhere Verdichtung mittels möglichem Geschosswohnungsbau im oberen Bereich oder durch Beherbergungsgewerbe, ist entsprechend der kernstädtischen Nutzung städtebaulich vertretbar.

Ein solcher Verdichtungspunkt bildet durch seine verdichtete Struktur einen verträglichen städtebaulichen Gegensatz zu der auf der gegenüberliegenden Seite der Wolfsgasse liegenden gewachsenen Stadtstrukturen. Die Notwendigkeit dieses stärker verdichteten Bereiches wurde durch die vorausgehenden Untersuchungen bzw. die Dimensionierungs- und Belegungsstudien für eine mögliche Beherbergungsnutzung bestätigt.

Die möglichen Planungen sind kernstadtorientiert und gliedern sich durchaus in den städtebaulichen Kontext ein. Höhenmäßig sind die Baukörper des MK 1 in die nordöstliche und südöstliche Bestandsbebauung eingebunden.

#### 4.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist jeweils bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes festgesetzt. Dieser Höhenbezugspunkt innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ist festgesetzt und liegt auf einer Höhe von 222,25 m ü. NN. Innerhalb der Baufenster wurde, in Abhängigkeit von der dort vorgesehenen Höheneinstellung der einzelnen Teilbaukörper, die maximal zulässige Wandhöhe bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt sowie auf das Höhenniveau über NN festgesetzt.

Die umgebende, bestehende Bebauung weist eine Höhe von ca. 16 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen auf und ist somit teilweise niedriger eingestellt als die geplante Bebauung. Jedoch ist festzustellen, dass im Umfeld von weniger als 200 m um die geplanten Baukörper bereits noch höhere Bauwerke und technische Einrichtungen in südwestlicher Richtung vorhanden sind. Im weiteren Umfeld sind noch weitere hoch aufragende Baukörper vorhanden, sodass nicht von einem wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild ausgegangen werden kann. Die



geplante Bebauung ist gegenüber der historischen Stadtbefestigung deutlich zurückgesetzt. Da die Oberkante der Stadtmauer ca. 7,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegt, werden die näher zur Stadtmauer orientierten Gebäudeelemente die Mauerkrone nicht wesentlich überragen. Durch die angestrebte teilweise Wiederaufpflanzung des bestehenden Baumbestandes im Umfeld der Wallanlage werden die über die Mauer hinausragenden Baukörper verträglich in die Stadtmauersilhouette eingebunden. Durch die Perspektive eines Betrachters aus dem Bereich des Chateaudun Parks ist somit nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

### **4.3 Bauweise**

Innerhalb des Baugebietes wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies begründet sich in der Notwendigkeit innerhalb der einzelnen Baufenster von einer halboffenen Bauweise, bzw. einer Art Blockrandbebauung bis hin zu einer geschlossenen Bauweise, die Überbaubarkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Hierdurch kann auf die umgebende Bebauung, die wieder aufzunehmende historische Wegbeziehung der ehemaligen Hadergasse und die Strukturen der Stadtmauer sowie der angrenzenden Grünanlagen, besonders städtebaulich reagiert werden.

Die Außenwände der Baukörper dürfen gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf den Baugrenzen errichtet werden, sofern die Baugrenze gleichzeitig Grundstücksgrenze ist.

Dies ist notwendig, um die Schaffung von städtebaulich wichtigen Raumkanten direkt auf der Grundstücksgrenze zu ermöglichen und gleichzeitig nicht die notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einhalten zu müssen.

### **4.4 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden auf eine maximal zulässige Bebauung abgestimmt.

Den zukünftigen Bauherren wird die Möglichkeit einer ausreichenden Entwicklung, entsprechend der beabsichtigten, maximal zulässigen Baustruktur, gegeben.

### **4.5 Dacharten**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung wurde auf maximal 6° beschränkt.

Die Errichtung von geneigten Dächern wurde ausgeschlossen, um so die Entstehung von großflächigen, hoch aufragenden Dachkonstruktionen zu verhindern. Hierdurch wird eine klare Strukturierung im Zusammenhang mit der bestehenden südlichen Bebauung sowie eine klare optische Abgrenzung gegenüber der gewachsenen nördlichen Bebauung im Umfeld erreicht.

### **4.6 Dacheindeckungen**

Innerhalb des Bebauungsplanes wurde eine Dachbegrünung als zwingend festgesetzt, da hierdurch eine Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas und des Wohnklimas innerhalb des Baukomplexes erreicht werden kann.

Das zusätzliche Anbringen von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf der Dachhaut ist zulässig, da hierdurch ein Beitrag zur Förderung von erneuerbaren Energien geleistet werden kann.

### **4.7 Abstandsflächen**

Um eine klare Strukturierung der Abstandsflächen zu erreichen wurden festgesetzt, dass diese entsprechend Art. 6 BayBO zu bemessen sind, wobei ein verringerter Abstand auf 0,4 H, mindestens 3 m, zugelassen werden kann. Hierdurch wird der räumlich beengten Situation im Innenstadtbereich im Hinblick auf die potentiellen Gebäudestrukturen Rechnung getragen.

Die innerstädtischen Verdichtungspotentiale können so für die städtebauliche Neuordnung des Bebauungsplanbereiches sinnvoll genutzt werden.



## 4.8 Gebäudelänge

Um das Entstehen von überlangen, wenig strukturierten Gebäudeanlagen ausschließen zu können wurde die Länge der zulässigen Gebäude auf maximal 70,00 m beschränkt.

## 4.9 Öffentliche Grünflächen

Der Grünbereich zwischen der historischen Stadtmauer und der geplanten Bebauung im Anschluss soll weitgehend erhalten und im Rahmen der Baumaßnahme zudem noch aufgewertet und teilweise umgestaltet werden. Die Grünflächen zwischen der historischen Stadtmauer und den zukünftigen Bebauungsstrukturen werden ansprechend gestaltet. Die Stadtmauer ist als Baudenkmal weiterhin deutlich herauszustellen und auch erlebbar zu machen.

Die Grünflächen werden ökologisch aufgewertet werden. Dies erfolgt z.B. durch die Verwendung von heimischen Gehölzen.

Nähere Angaben sind der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 5. Erschließung

### 5.1 Straßenerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes wird über die Hadergasse und über die Wolfsgasse / Neutorstraße erfolgen, wobei der gesamte innere Bereich des Bebauungsplanes verkehrsberuhigt vorgesehen ist. Der primäre Zu- und Abfahrtsverkehr soll sich auf den Zufahrtbereich der geplanten Tiefgarage, der bis zum Satzungsbeschluss öffentlich – rechtlichgewidmet ist, außerhalb der Stadtmauer vom bestehenden Parkplatz „Messeplatz“ und der Roßbrunnstraße im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes beschränken. Der übrige innere Bereich ist prinzipiell von Fahrverkehr freizuhalten. Eine Befahrung zu Anlieferungs- und Entsorgungszwecken, oder für Einsatzfahrzeuge ist natürlich grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

### 5.2 Fußläufige Verbindung

Die vorrangige Erschließung des Planungsbereiches soll in fußläufiger Form erfolgen. Als Haupteerschließungsachse soll ein weiträumiger Fußgängerbereich auf dem ehemaligen Trassenverlauf der „alten Hadergasse“ entstehen, um so die frühere Verkehrsverbindung zum Zeughaus wieder aufzunehmen. Ausgehend von dieser Hauptverbindungsachse soll in nordwestlicher Richtung eine ebenfalls großzügig gestaltete fußläufige Querung zum bestehenden Durchgang in der historischen Stadtmauer entstehen, um so eine attraktive fußläufige Verbindung zum Chateaudun Park, mit den dort befindlichen kulturellen Einrichtungen, zu erreichen. Hierdurch wird eine direkte fußläufige Verbindung zwischen den ausgedehnten Grünanlagen und den geplanten neuen städtebaulichen Strukturen erreicht, die über die bestehenden Fußgängerbereiche in der Altstadt fortgesetzt wird.

Eine weitere fußläufige Verbindung besteht bereits entlang der historischen Stadtbefestigung, die erhalten bzw. möglichst barrierefrei ausgebaut werden soll, um die Attraktivität dieser Verbindung zu erhöhen.

### 5.3 Anbindung an das Trinkwasser- und das Entwässerungsnetz

Die bestehenden Trinkwasserleitungen im Umfeld der geplanten Neuausweisung sind ausreichend dimensioniert, um eine ausreichende Bereitstellung an Trink- und Löschwasser zu gewährleisten.

Ein zusätzlicher Löschwasserbedarf, bedingt durch die geplante Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes ist ggf. sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der Eingabeplanung zu den einzelnen Bauwerken.

Die Ableitung anfallender Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt über die bestehenden Kanalleitungstrassen bzw. über die zum Teil umzuverlegenden Trassen der Stadt Schweinfurt.



## 5.4 Energieversorgung

Im bestehenden Parkhaus in der Hadergasse besteht eine Trafostation, die eine Versorgung des Bereiches mit elektrischer Energie sicherstellt. Im Rahmen des Abrisses des alten Parkhauses entfällt diese Trafostation. Ein entsprechender Ersatz ist am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes vorgesehen, sodass eine ausreichende Versorgung des Planungsbereiches, sowie der umgebenden Bebauung, als gesichert angesehen werden kann.

## 5.5 Verwirklichung der Baumaßnahmen

Es wird angestrebt möglichst bald nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Baumaßnahmen anzustoßen, sodass zeitnah die öffentlichen Tiefgaragenstellplätze hergestellt werden. Die Errichtung und Bereitstellung von Wohnraum, von Büro- und Geschäftsräumen oder evtl. von Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten sollte forciert werden.

## 5.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden auf Grundlage einer notariellen Vereinbarung zwischen der Stadt Schweinfurt und Investoren getragen.

## 6. Immissionsschutz

Schall:

Zum Nachweis der schallimmissionstechnischen Verträglichkeit zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hadergasse“ und dessen Umgebung wurden zwei Betrachtungen vorgenommen; zum einen sind die Einwirkungen auf die schützenswerte Bebauung im Geltungsbereich von außerhalb (Verkehrslärm), zum anderen sind die Auswirkungen der im Geltungsbereich entstehenden Geräuschentwicklung auf die in der Umgebung vorhandene und zukünftig mögliche schützenswerte Bebauung festgestellt worden.

Als maßgeblicher auf die im Baugebiet möglichen Baufenster einwirkender Emittent ist der Verkehrslärm zu nennen. Aus den Berechnungen mit den prognostizierten Verkehrsdaten ergeben sich Überschreitungen der gemäß DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, maßgeblichen Orientierungswerte an den Baugrenzen bzw. an den Fassaden der möglichen Baukörper. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Kerngebieten gemäß §7 BauNVO belaufen sich auf 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die mittels der Berechnung ermittelten Überschreitungen betragen maximal 3 dB tags und 6 dB nachts. Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen der unmittelbaren Angrenzung der Straße an das Objekt nicht möglich sind, wäre hier als Lösung passiver Schallschutz vorzusehen.

Die ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern muss z.B. durch Schalldämmlüftungsgeräte oder eine zentrale Gebäudelüftung gewährleistet werden.

Durch den Wegfall der bestehenden Zufahrt zu den stillzulegenden Parkmöglichkeiten in der Hadergasse kann erwartet werden, dass sich durch die im Endzustand verringerte Verkehrsmenge diesbezüglich eine Verbesserung der Lärmsituation in der Hadergasse einstellt. Der Parksuchverkehr in der geplanten Situation wird sich über die Zufahrt in der Roßbrunnenstraße abwickeln. Eine maßgebliche Veränderung der Verkehrsbelastung in der Rossbrunnenstrasse, verursacht vom geplanten Objekt, wird nicht erwartet, da die Verkehrsbewegungen, die dem Objekt zugeordnet werden können (Zufahrtsverkehr der Tiefgarage), gegenüber der Verkehrsbelastung in der Roßbrunnenstraße relativ gering sind.

Auch die Immissionen, die vom Plangebiet verursacht an der umgebenden schützenswerten Bebauung entstehen, wurden berechnet. Als maßgebliche Emittenten sind hier der Zufahrts- und Parksuchverkehr der Tiefgarage, der Lieferverkehr und die Verladevorgänge für die möglichen zukünftigen Laden- und Gewerbenutzungen in den Baufenstern sowie mögliche Lüftungs- und Klimaaggregate der möglichen Baukörper zu nennen.

Die Umgebungsbebauung hat den Schutzanspruch eines Kerngebietes; die zugehörigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die



Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens ergeben eine Unterschreitung der Richtwerte durch die an den maßgeblichen Immissionsorten entstehenden Beurteilungspegel.

Die Richtwerte der TA Lärm werden in allen Immissionsorten zu allen Beurteilungszeiträumen deutlich unterschritten. Da die Differenz der Beurteilungspegel zu den Richtwerten an allen Immissionsorten größer als 6 dB(A) aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Maßnahme trotz der üblichen innerstädtischen Vorbelastung in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung schallimmissionstechnisch verträglich ist. Ausnahme Krankenhaus St. Josef, siehe Anlage 3, Seite 17.

Das schalltechnische Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 16.08.2011 ist als Anlage 3 Teil des Bebauungsplanes.

Die von der Justizvollzugsanstalt angeführten gefürchteten Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen nördlich der JVA durch lärmende Häftlinge, wenn an warmen Sommertagen über die Zellenfenster hinweg laut kommuniziert wird, ist, wie auch die andere Befürchtung der JVA, bei einer möglichen Nutzung des nächsten Baufeldes und die dadurch entstehenden Lärmbeeinträchtigungen, keine Beeinträchtigung in solch einem erheblichen Maße, dass schalltechnische Maßnahmen zwingend zu ergreifen wären.

Dies begründet sich mit der Tatsache, dass der Eingliederung eines Kerngebietes in ein bestehendes und umgebendes Kerngebiet die schallimmissionstechnische Verträglichkeit unterstellt werden kann. Nach BImSchG gibt es keinen gesetzlichen Anspruch auf weitergehenden Schutz.

Aufgrund der besonderen Sicherheitsaspekte, die die Nutzung und Funktionsabläufe der bestehenden JVA Schweinfurt mit sich bringen wurde die gutachterliche Empfehlung, im Bereich der südlichen Fassaden des Baufeldes MK3 den Nachweis von resultierenden Mindestschalldämmmaßen von  $R_{w, res} = 37$  dB zur vorbeugenden Konfliktvermeidung in den Bebauungsplan aufgenommen, im Bebauungsplan festgesetzt. Die ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern muss z. B. durch Schalldämmlüftungsgeräte oder eine zentrale Gebäudelüftung gewährleistet sein.

Luft:

Betrachtung der Luftqualität

Durch die Verwirklichung der im Bebauungsplanverfahren geschaffenen Voraussetzungen werden die bestehenden offenen Parkplätze und das (oberirdische) Parkhaus weichen, statt dessen ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Tiefgarage mit Be- und Entlüftung vorgesehen. Die für die Betrachtung der Luftreinhalte maßgebliche Größe der Verkehrsbelastung wird sich also, verursacht vom Bebauungsplanverfahren, in der Lage verändern.

Das Gutachten des Büros Wölfel, Beratende Ingenieure, vom 23.07.2011 in der Fassung vom 19.09.2011 zur Lufthygiene hat entsprechend dem Bebauungsplan die aktuelle Erschließung der Tiefgarage aus südwestlicher Richtung berechnet. Rechtsgrundlage hierfür ist die 39. BImSchV. Hierbei wurden sogar beide mögliche zukünftige weiterführenden Anbindungen über den Messeplatz nur von der Rossbrunnenstraße her oder etwas nördlicher über eine Kreisverkehrslösung berücksichtigt.

Alle maßgeblichen Immissionspunkte wurden dabei untersucht.

Im Ergebnis sind alle Immissionswerte an allen Immissionspunkten bei weitem eingehalten.

Die Hintergrundbelastung bietet laut dem Gutachten, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist, noch reichlich Spielraum. Das bedeutet, dass unter Berücksichtigung der Ausgangssituation, die durch den Bebauungsplan möglicherweise verursachten Belastungen gemäß 39. BImSchV noch ausreichend Puffer für weitere Belastungen besteht, bevor die Betrachtung ein kritisches Maß erreicht.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Bebauungsplanbereiche für Beherbergungsgewerbe, Geschäfts- und Wohnbebauung bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken.

## Licht – künstliche Beleuchtung:

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. „Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt. Die im Immissionsschutz auftretenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung“ (siehe Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, Beschluss des LAI vom 10.05.2000 Seite 2 oben).

Die von der bestehenden JVA ausgehende intensive, dauerhafte Beleuchtung, insbesondere in der Zeit zwischen 22,00 Uhr und 06,00 Uhr, stellt mit ihrer lichtemittierenden Beleuchtungsanlage zur Ausleuchtung der Höfe, der Mauer und Mauervorbereiche, wie auch der Fassade, eine erhebliche Belästigung dar.

Eine Beurteilung ist nicht möglich, da die Beurteilung erst mit der Erstellung des konkreten Objekts möglich wird.

Die augenscheinliche Empfindung eines sogenannten durchschnittlich empfindlichen Menschen bezüglich Licht im Umfeld der Justizvollzugsanstalt bei Nacht nimmt die Lichtimmissionen als störend (taghell) wahr. Es ist davon auszugehen, dass die mittlere Beleuchtungsstärke  $E_F$  (Mess- und Beurteilungsgröße für die Raumaufhellung) den für MK – Gebieten maßgeblichen Immissionsrichtwert von 5 lx übersteigt.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Lichtemissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. Bei der Zuordnung der für die Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwerte zu den Gebieten im Einwirkungsbereich der Anlage ist grundsätzlich vom Bbauungsplan auszugehen.

Liegen aufgrund der baulichen Entwicklung in der Vergangenheit Wohngebiete und lichtemittierende Anlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen.

Sofern an belästigenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Lichtemissionen hinnehmen müssen, als die Bewohner in gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen.

Im Ergebnis stellt die bestehende Beleuchtungsanlage der JVA eine erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit und für die direkte Nachbarschaft dar.

Demgegenüber ist der Sicherheitsaspekt unter dem Gesichtspunkt im Interesse des Gemeinwohls aufgrund der Sicherungsverwahrung zu berücksichtigen.

Bauliche und sonstige Anlagen sind allerdings nach § 15 BauNVO unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Zu beurteilen sind die Störungen, gemäß Hinweis zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Beschluss des LAI vom 10.05.2000), durch die Beschreibung der Raumaufhellung und der Blendung, die von den belästigenden Anlagen ausgehen.

Die Raumaufhellung wird nach den oben angeführten Hinweisen durch die am Immissionsort gemessene mittlere Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$  beschrieben. Dabei sollen die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$ , die in den anzuwendenden Hinweisen des LAI in der Tabelle 1 auf Seite 4 stehen, nicht von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft überschritten werden.

Die für den Immissionsort geltenden Richtwerte sind in der Tabelle 1 nach Gebietsart gemäß BauNVO gegliedert und unterscheiden nach Zeit zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr bzw. 22 Uhr bis 6 Uhr. Der Immissionsrichtwert der in einem Kerngebiet nicht überschritten werden soll liegt hier bei maximal 15 lx (Lux) tags und bei 5 lx nachts.

Die Betrachtung des Nachtwertes (22 bis 6 Uhr) ist hier ausreichend, da es sich bei den Beleuchtungsanlagen der JVA um eine bei Dunkelheit permanent angeschaltete Anlage handelt und die Belästigungen zu dieser Zeit am größten sind.



Das bedeutet, dass nach Abzug der nicht zu beurteilenden Lichtquellen aus der Umgebung (Beleuchtungsanlage der JVA ist dabei aus) von der gesamten Beleuchtungsstärke (hier Beleuchtungsanlage der JVA ist eingeschaltet) mit der sich ergebenden, also von der JVA Anlage zu beurteilenden und verursachten mittleren Beleuchtungsstärke  $\leq 5$  Lux sein sollen. Dabei hat die Messung der anzusetzenden jeweiligen Beleuchtungsstärken jeweils am Immissionsort zu erfolgen.

5 Lux werden grob vereinfacht von fünf Kerzen in einem Abstand von ca. 1 Meter zum Immissionsort erzeugt. Eine durchschnittliche 60 Watt Glühbirne (ca. 730 Lumen) erzeugt in einem Raum von ca. 10 m<sup>2</sup> etwa eine Beleuchtungsstärke von 70 Lux.

Dies zeigt, dass der maximale Immissionsrichtwert der mittleren Beleuchtungsstärke von 5 Lux sehr schnell erreicht ist.

Die Lichtanlage der JVA, mit der speziell zur Ausleuchtung der Höfe, der Fassaden, der Mauern und Mauervorbereiche angebrachten Sicherheitsbeleuchtung, steht in einem völlig anderen Verhältnis als der Immissionsrichtwert  $\bar{E}_F$  von 5 Lux (nachts). Nur für die Mauervorbereiche ist mindestens mit einer Beleuchtungsstärke zwischen 10 und 50 Lux zu rechnen.

Die Vergrößerung der Raumaufhellung am Immissionsmesspunkt wird damit deutlich größer als der Immissionsrichtwert der mittleren Beleuchtungsstärke sein. Damit wird eine klare Störwirkung vorliegen.

Die Beurteilung des Bereiches der Blendung wird daher nicht weiter ausgeführt.

Die obige Darstellung der eindeutigen Störwirkung der bestehenden Beleuchtungsanlage der JVA müsste nach den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Beschluss des LAI vom 10.05.2000) gemessen werden. Diese Messungen sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht möglich. Es können weder sie späteren Gebäude, noch die notwendigen Details bezüglich Nutzungsbereichen, Balkone etc. angenommen und natürlich daher auch nicht annähernd gemessen werden.

Da die oben beschriebenen Störwirkungen für die zukünftigen Nutzungen nicht ohne Berücksichtigung bleiben kann, sind Maßnahmen zur Minderung der Störwirkungen nötig. Die direkte Blickverbindung zu den Beleuchtungsanlagen der JVA ist zu vermeiden.

Es sollen Blenden vorgesehen werden.

Noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird daher eine verbindliche Vereinbarung mit der JVA getroffen werden, um durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen eines Neu- und Erhebungsbaues der JVA – Mauer obige Störwirkungen auszuschließen.

Da eine ausreichende Regelung der vorliegenden Emissionsproblematik im Rahmen des Bebauungsplanes aus baurechtlicher Sicht nicht zufriedenstellend geregelt werden kann, wurde ein entsprechender verbindlicher Vertrag zwischen der JVA und der Stadt Schweinfurt abgeschlossen, der die Behandlung der für die JVA spezifischen Immissionsprobleme rechtlich bindend regelt.

Die Behandlung der durch die Nachbarschaft zur JVA bedingten Immissionsbeeinträchtigungen, soweit sie nicht unter der Thematik des Schallschutzes behandelt wurden, sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wurden anderweitig vertraglich rechtsbindend geregelt.

## 7. Flächenbilanz

Geltungsbereich	=	ca. 10.160 m <sup>2</sup>
Grünfläche	=	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Straßenfläche mit begleitendem Fußweg	=	ca. 1.560 m <sup>2</sup>
Fußgängerzone / Fußweg	=	ca. 1.430 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenzufahrt	=	ca. 300 m <sup>2</sup>
Bestehendes Baudenkmal	=	ca. 160 m <sup>2</sup>



Flächen für Versorgungsanlagen	=	ca.	40 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche	=	ca.	4.770 m <sup>2</sup>

## 8. Grünordnung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser Grünordnungsplan ist in dem Bebauungsplan integriert. Somit werden Pflanzflächen bzw. Pflanzgebote innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsflächenbilanzierung wurde im Zuge des Grünordnungsplanung ermittelt und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, in Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umweltfragen der Stadt Schweinfurt nur der Ausgleichsflächenbedarf für die Erweiterung ( Zufahrt der Tiefgarage) anzusetzen, da der restliche Ausgleichsflächenbedarf des Umgriffes im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher als Anlage 1 zur Entwurfsbegründung ein Teil des Bebauungsplanes „Hadergasse“ Nr. A 8c (neu) ist (siehe Anlage 1).

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde als Vorprüfung unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt (siehe Anlage 2).

## 10. Denkmalpflege

### 10.1 Baudenkmale

Der nordwestliche Rand des Bebauungsplanes wird durch die historische Stadtmauer bzw. die Wallanlage gebildet, die im Rahmen des Bebauungsplanes geschützt werden soll. Aus diesem Grund wurde das Baudenkmal im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Gleichzeitig wurde die Höhenausprägung der geplanten Bebauung so gewählt, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Baukörper durch die historische Stadtbefestigung und den nordwestlich an die Befestigung angrenzenden Baumbewuchs verdeckt wird. Die Dachbereiche werden begrünt.

Bei der Unterquerung der Stadtmauer durch die Tiefgaragenzufahrt ist eine fachgerechte Sicherung der Mauer zu beachten. Der Vorbereich der Stadtmauer wird in diesem Abschnitt bereits durch Parkplatzflächen geprägt, sodass eine zusätzliche optische Beeinträchtigung durch die Tiefgaragenzufahrt als untergeordnet im Vergleich zu der Größe des Messeplatzes bezeichnet werden kann.

Die Lage der Zufahrt wird durch technische Vorgaben bestimmt, sodass eine wesentliche Veränderung nicht möglich ist.

Die Gliederung der Stadtmauer zugewandten Baukörper ist bereits durch Staffelung der Geschosshöhen und durch Differenzierung und Gliederung der Kubaturen erfolgt und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitergehende Gliederung der Fassaden im Sinne der Altstadtgestaltung soll nicht im Rahmen des Bebauungsplanes fixiert werden, zumal es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Altstadtbildes ist angesichts der bereits bestehenden modernen Bebauung im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Eine Reduzierung der Vollgeschosse ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit der innerstädtischen Verdichtung, nicht verwirklichtbar.

### 10.2 Bodendenkmale

Nach Kenntnis der Stadt Schweinfurt befinden sich im Bereich der Wolfsgasse mehrere Bodendenkmale, die auf eine mittelalterliche Bebauung in diesem Bereich zurückzuführen sind.



Nähere Angaben über die Lage und die Ausdehnung dieser Bodendenkmale sind jedoch nicht bekannt, sodass im Vorfeld der baulichen Maßnahmen durch geeignete Prospektionsuntersuchungen die Bodendenkmale in Ihrer Lage eingegrenzt werden können. Teile der Bodendenkmale werden durch die zukünftige bauliche Nutzung zerstört werden und sind entsprechend durch Rettungs- und Dokumentationsmaßnahmen abzarbeiten.

In diesem Zusammenhang sind die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten.

## 11. Klimaschutz

Klimaschutz und Klimawandel als Aufgabe der Bauleitplanung: Nach § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### a. Begriff

Von der begrifflichen Seite sind zunächst zwischen Klimaschutz und Klimawandel zu differenzieren.

Klimaschutz kennzeichnet die Gesamtheit der Maßnahmen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. sie ganz zu verhindern.

Als Klimawandel wird die Beeinflussung des Klimas, insbesondere durch die menschliche Zivilisation mit den ihr zuzurechnenden Veränderungen der Landschaft sowie der Atmosphäre durch Treibhausgase und Luftverschmutzungen, bezeichnet.

### b. Beitrag dieser Bauleitplanung zum Klimaschutz

Anzuführen sind:

- Förderung der Innenentwicklung durch Erneuerung und Fortentwicklung des Innenstadtbereichs.
- Flächenschonendes Bauen durch Verdichtung der baulichen Nutzung mit Hilfe der Darstellung bzw. Festsetzung eines Kerngebiets.
- Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr durch kurze Wege zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung sowie durch die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr.
- Festsetzungen mit mittelbarem Bezug zur Energieeinsparung (Kompaktheit der Gebäude) durch Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung zusammen mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie über die Bauweise im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen. Hier wurde unter Berücksichtigung der näheren Umgebung die höchstmögliche bauliche Ausnutzung angesetzt (Verbindlicher Bauleitplan).
- Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas durch Festsetzung von begrünten Dächern (Verbindlicher Bauleitplan).

## 12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	22.02.2011
Bekanntmachung	vom	26.02.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.03.2011 16.03.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	31.03.2011 15.04.2011
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.06.2011 16.07.2011



Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	01.09.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	01.09.2011
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	05.10.2011 11.11.2011
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.10.2011 11.11.2011
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Im Nachtrag zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurden auf Veranlassung der Verwaltung noch einige nachrichtliche Ergänzungen in den Bebauungsplan bzw. die Entwurfsbegründung übernommen. Hierbei handelte es sich ausschließlich um geänderte Formulierungen, die keine Auswirkungen auf die Plandarstellungen oder die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Folge hatten.

Diese Umformulierungen waren in den Unterlagen zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Nur das Datum des Planes war noch nicht aktualisiert.

Um die nachrichtlichen Ergänzungen terminlich genau festzuhalten, wurden die so geänderten Unterlagen rückwirkend mit dem Änderungsdatum vom 23.09.2011 versehen.

Stadt Schweinfurt

Baureferat

Amtsleiter

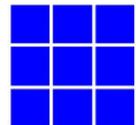
.....  
Dipl. - Ing. Jochen Müller, Berufsm. Stadtrat

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

Würzburg, 28.02.2011  
geändert, 17.03.2011  
geändert, 14.06.2011  
geändert, 29.07.2011  
geändert, 16.08.2011  
geändert, 23.09.2011  
zuletzt redaktionell  
geändert, 22.06.2012

**Auktor Ingenieur GmbH**

Berliner Platz 9 97080 Würzburg  
T-fon (0931) 7944-0 T-fax (0931) 7944-30  
<http://www.r-auktor.de> e-mail: [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de)



Roppel/Öchsner