

STADT SCHWEINFURT



TEILAUFBEBUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 3a

BEGRÜNDUNG

Verfasser:

Juli Architekten GmbH

Bearbeiter:

Architekt Tino Heß

Kulmbach: 11.07.2022
ergänzt: 2022
zuletzt geändert: 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Teilaufhebungsverfahren	4
1.1	Beschluss zur Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens	4
1.2	Die Frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB	4
1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	4
1.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	4
1.5	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Lage und Größe	6
2.3	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.4	Erforderlichkeit der Planteilnahme	7
2.5	Planungsalternativen	7
3	Vorgaben der Raumordnung	8
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
4.1	Bestand innerhalb	8
4.2	Bestand außerhalb	8
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
6	Art der baulichen Nutzung	9
7	Maß der baulichen Nutzung	9
8	Abstandsflächen	9
9	Verkehrerschließung	9
10	Ver- und Entsorgung	9
11	Immissionsschutz	9
12	Artenschutz	10
13	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
14	Brandschutz	10
15	Denkmalschutz	11

16	Umweltbericht	12
16.1	Einleitung	12
16.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung des Bauleitplans	12
16.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	12
16.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
16.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
16.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
16.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
16.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
16.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
17	Planungsstatistik	15
18	Bodenordnung	15
19	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtischen Ämter und Dienststellen gemäß § 4 BauGB	15
19.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	15
19.2	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Stadt Schweinfurt sowie städtische Ämter und Dienststellen.	15
20	Bestandteile des Bebauungsplans	16

1 Teilaufhebungsverfahren

1.1 Beschluss zur Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. „A 3a“ für das Gebiet zwischen Schultesstrasse, Fischersteig, Fischerrain und An den Brennöfen in Schweinfurt; Gemarkung Schweinfurt beschlossen.

Der Teilaufhebungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen für die Teilaufhebung des Bauleitplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerische Gemeindeordnung (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung.

1.2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom stimmte der Stadtrat dem Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom zu und beschloss, diesen öffentlich auszulegen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom lag in der Zeit vom bis öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die städtischen Ämter und Dienststellen wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom bis zum Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom eine Stellungnahme abzugeben.

Es wurden ... Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen ... geantwortet haben.

1.5 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. "A 3a" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schweinfurt (RB Nr. 420-4621.11-1/84 vom 05.05.1984) ist das Gebiet innerhalb des Planungsbereiches als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt worden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981)

BAUFLÄCHEN	
W	WOHNBAUFLÄCHE
M	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET
MK	KERNGEBIET
G	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GE	GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET
S	SONDERBAUFLÄCHE NACH ART DER ZWECKBESTIMMUNG
SO	SONDERGEBIET NACH ART DER ZWECKBESTIMMUNG

Hinweis:
Diese digitale Planfassung ersetzt nicht den wirksamen
Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.02.1984

Maßstab 1 : 10 000



Stand: Oktober 2020



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT SCHWEINFURT

2.2 Lage und Größe

Der Teilaufhebungsbereich liegt zwischen Schultesstrasse, Fischersteig, Fischerrain und An den Brennöfen in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3.710 m². Die Grundstücke innerhalb des Teilaufhebungsbereiches sind überwiegend mit Gebäuden mit Wohnnutzung bebaut. In den unteren Geschossen (Erdgeschoss/ 1. Obergeschoss) befinden sich zum Teil gewerbliche Nutzungen.

2.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Teilaufhebungsbereich umfasst einen Teil des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des am 5. Dezember 1966 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Nr. A 3a".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Planteilaufhebung sind:

- Im Nordwesten: die Schultesstrasse
- Im Nordosten: Fischerrain
- Im Süden und Südosten: Fischersteig
- Im Südwesten: An den Brennöfen



2.4 Erforderlichkeit der Planteilauflhebung

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Die Erfordernisse an die Bauleitplanung haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten stark geändert, so dass der Bebauungsplan heute keine zielführende Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie für eine städtebaulich sinnvolle Gebietsentwicklung bietet. Das im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung mit dem Bebauungsplan Nr. A3a festgesetzte Parkhaus verhindert eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden im Innenbereich. Auch wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplan A3a ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird räumlich in Süden von der Straße Fischerrain und nördlich von der Straße Fischersteig abgegrenzt.

Der Bebauungsplan soll daher ersatzlos zum Teil aufgehoben werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches §13a durchgeführt.

Die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplans bedingt die Umstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach müssen sich Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für eine Teilaufhebung des Bebauungsplans sprechen u.a. folgende Gesichtspunkte:

- Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Planungsstandards/erfordernissen. Er verstößt gegen das Abwägungsgebot, da der städtebauliche Grundsatz der Rücksichtnahme durch das festgesetzte Parkhaus in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet nicht mehr ausreichend berücksichtigt wird, sodass aus heutiger Sicht eine städtebauliche sensible Gemengelage entsteht.
- Das Plangebiet ist zu circa 45% bebaut, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann die Zulässigkeit von Vorhaben durch §34 BauGB bestimmt werden, gerade durch die 1.Änderung des BP A3a. Eine Bauleitplanung ist nicht mehr erforderlich.
- Eine Steuerung noch zu erwartender Vorhaben ist auf der Grundlage des § 34 BauGB ausreichend möglich, da im Wesentlichen neue Bauvorhaben primär Art und Maß der baulichen Nutzung tangieren werden.

2.5 Planungsalternativen:

Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich. Es würden sich auch bei einer Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich kaum andere Sachverhalte ergeben, als dies über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile möglich ist. Die Änderung bzw. Erhöhung vom Maß der Nutzung ist städtebaulich nicht beabsichtigt. Eine Steuerung noch zu erwartender Vorhaben ist auf Grundlage des § 34 BauGB ausreichend möglich.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB durch die vorliegende Teilaufhebung erscheint daher bis auf Weiteres als die städtebaulich sinnvollste Möglichkeit, eine verträgliche Gebietsentwicklung, ohne die Einhaltung starrer Festsetzungen zu ermöglichen.

3 Vorgaben der Raumordnung

Der Teilaufhebungsbereich liegt im Gebiet des Regionalplans Region Main-Rhön im Bereich des Oberzentrums Schweinfurt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Nr. A 3a" werden keine konkreten oder allgemeinen Ziele der Raumordnung (inkl. Landesentwicklungsplan) berührt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Bestand innerhalb

Das insgesamt 3.710 m² große Teilaufhebungsgebiet ist überwiegend durch Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Der Gebietscharakter im Plangebiet ist eindeutig in der Hauptsache wohnlich geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt in Kerngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Analog dazu ist im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. A 3a eine Wohnbebauung mit einer zwingend vorgegebenen Wandhöhe von 10,15 m im 3-geschossigen Bereich und einer Wandhöhe von 13,05 im 4-geschossigen Bereich festgesetzt.

4.2 Bestand außerhalb

An das Plangebiet in östlicher Richtung angrenzend befinden sich weitere gewerbliche und wohnliche Nutzungen sowie nordöstlich der historische Stadtkern. Südlich der Straße Fischersteig befindet sich ein allgemeines Wohngebiet und im weiteren Verlauf Bahngleise, die zum nahegelegenen Bahnhof führen und die Gutermann-Promenade am Main.

Westlich der Straße An den Brennöfen befinden sich weitere Wohngebäude mit 3 bis 6 Geschossen und im weiteren Verlauf die Musik- und Volkshochschule der Stadt Schweinfurt.

Nördlich der Schultesstraße befindet sich eine 3-4-geschossige Blockrandbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung in den oberen Geschossen und gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen.

Der Gebietscharakter kann somit einem Mischgebiet im Sinne §6 BauNVO zugeordnet werden.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nr. A 3a" wird ersatzlos zum Teil aufgehoben, sodass sich die künftige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB, d. h. nach der umgebenden Bebauung beurteilt. Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB ist ausreichende planungsrechtliche Grundlage, um eine sukzessive städtebauliche Veränderung des Plangebietes zu erreichen.

Eine Einschränkung für die Grundstückseigentümer ergibt sich durch die vorliegende Planteilauflösung nicht, da sie immissionsschutzrechtlich bereits heute aufgrund der unter 4. 1 beschriebenen Bestandssituation eingeschränkt sind, aber Bestandsschutz gegenüber neuen Bauvorhaben genießen.

Die Rechtskräftigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. A3a bleibt bestehen.

6 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet beurteilt sich künftig nach § 34 BauGB.

7 Maß der baulichen Nutzung

Das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 34 BauGB.

8 Abstandsflächen

Auch nach der Planteilauflösung gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

9 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über bestehende Straßen ausreichend erschlossen.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und durch bestehende Infrastruktureinrichtungen ausreichend erschlossen.

11 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. A 3a aus dem Jahr 1966 setzt ein Kerngebiet zur vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und Verwaltung fest und in einem gesonderten Nutzungsbereich ein Parkhaus. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter §7 Abs.2 Nr. 6 fallen zugelassen werden. Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. In den letzten Jahren hat sich der Gebietscharakter mit Schwerpunkt der baulichen Nutzung eher in Richtung Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Aus heutiger Sicht ist der Bebauungsplan A3a so nicht mehr umsetzbar und damit funktionslos geworden.

Allein durch das mit der 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird der Gebietscharakter vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Realisierung eines Parkhauses ist durch das Abwägungsgebot bzw. das Gebot der Rücksichtnahme nicht mehr umsetzbar.

Nach den Bestimmungen von §15 Abs.1 BauNVO sind die in den §§2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn Sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Das Gebot der Rücksichtnahme wird verletzt, wenn in einem allgemeinen Wohngebiet (Siehe 1. Änderung des BP A3a), in dem nur solche Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, eben ein störender Gewerbebetrieb genehmigt wird. Die Errichtung eines Parkhauses würde durch die aus seiner Nutzung heraus resultierenden Emissionen das Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigen.

Bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind somit künftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Im Zuge der Bewertung künftiger Bauvorhaben kommt das Rücksichtnahmegebot im Rahmen des § 34 BauGB mit demselben Maßstab zur Anwendung. Für gewerbliche Bestandsbetriebe im Plangebiet ändert sich dadurch nichts, da hinsichtlich Schallimmissionsschutz der baurechtlich genehmigte Zustand gilt. Eine nach den Regelungen des § 34 BauGB im Plangebiet zulässige künftige Wohnbebauung hat damit keinen Schutzanspruch gegenüber den baugenehmigungsrechtlich zulässigen gewerblichen Schallimmissionen der vorhandenen Bestandsbetriebe. Eine künftige Wohnbebauung muss durch geeignete technische Maßnahmen selbst für einen angemessenen baulichen Schallschutz sorgen.

12 Artenschutz

Durch die vorliegende Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Einflüsse auf den Artenschutz.

13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe sind im nahezu vollständig bebauten Plangebiet bereits erfolgt. Die Zulässigkeit ergibt sich künftig nach § 34 BauGB. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

14 Brandschutz

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist weiterhin auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

15 Denkmalschutz

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans gelten die Vorschriften des Denkmalschutzrechts weiterhin fort. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

(1) „Wer

1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder
2. geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

²Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. ³Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

- (2) Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

- (3) Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. Für denkmaltypische Bauprodukte, die in Baudenkmalern verwendet werden sollen, erteilt die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). ³Ist in den Fällen des Satzes 2 keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit ein.“

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der angesprochenen Bereich tangiert das Einzeldenkmal D-6-62-000-167 Schultesstraße 13; es ist mit folgendem Text eingetragen : „Rückgebäude, dreigeschossiger Satteldachbau mit traufseitigen Lauben, 17. Jh.“

16 Umweltbericht

16.1 Einleitung

16.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung des Bauleitplans

Das Plangebiet ist zu circa 45 % bebaut. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Planungsstandards/-erfordernissen. Er verstößt heute gegen das Abwägungsgebot bzw. das Gebot der Rücksichtnahme. Insbesondere durch die 1. Änderung des BP Nr. A3a und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer großen Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs sind die Festsetzungen städtebaulich nicht mehr umsetzbar. Der BP Nr. A3a ist damit funktionslos gestellt.

Das mit dem BP Nr. A3a festgesetzte Kerngebiet im Sinne §7 BauNVO entspricht durch die städtebaulichen Entwicklungen im Geltungsbereich seit der Rechtskräftigkeit im Jahr 1966 eher dem Gebietscharakter eines Mischgebietes.

Der Teilaufhebungsbereich umfasst eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 3.710 m². Die ersatzlose Teilaufhebung des Bebauungsplans bedingt die Umstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

16.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

16.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen vorhanden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind künftig Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Es gilt das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Bau NVO, wodurch der Immissionsschutz für Wohnnutzungen im Plangebiet auch künftig ausreichend berücksichtigt ist. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bleiben immissionsschutzrechtliche Ansprüche sowohl der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen als auch der ansässigen gewerblichen Nutzungen unverändert. Insgesamt ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen vorhanden. Der gültige Bebauungsplan enthält nur in geringem Umfang grünordnerische Festsetzungen. Wegen der fast vollständigen Versiegelung des

Plangebietes hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen vorhanden. Durch die bereits bestehende Versiegelung sind mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes künftig allenfalls geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser möglich, das Schutzgut Fläche ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals mit der Aktennummer D-6-5927-0192 des Bezirks Unterfranken/Stadt Schweinfurt. Im Plangebiet können untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit der Kernstadt von Schweinfurt vorgefunden werden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind künftig Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Hierbei gelten ebenso die Vorgaben des BayDSchG insbesondere Art. 7. Dadurch ergeben sich durch die Teilaufhebung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal.

Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich ein Baudenkmal mit der Aktennummer: D-6-62-000-167 unter der Adresse Schultesstraße 13 als Rückgebäude als dreigeschossiger Satteldachbau mit traufseitigen Lauben aus dem 17.Jh. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind künftig Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Baudenkmal. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans gelten die Vorschriften des Denkmalschutz-rechts weiterhin fort. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde

Wechselwirkungen:

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

16.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Teilaufhebung des Bebauungsplanes würde der bestehende Bebauungsplan fortgelten und es wäre keine sukzessive städtebauliche Entwicklung im Plangebiet möglich, wie sie § 34 BauGB künftig zulässt. Hinsichtlich der genannten Schutzgüter

ergäbe sich dadurch kein Unterschied im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter.

16.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe sind im nahezu vollständig bebauten Plangebiet bereits erfolgt. Die Zulässigkeit ergibt sich künftig nach § 34 BauGB. Somit ist ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

16.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes und künftigen Geltung des § 34 BauGB bestehen keine Planungsalternativen, die eine sukzessive Änderung im Plangebiet ermöglichen. Auch eine Bebauungsplanänderung würde zu keiner Verbesserung der genannten Schutzgüter führen.

16.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten wegen der bereits fast vollständigen Bebauung im Plangebiet nicht auf.

16.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.710 m² des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nr. A 3a". Mit der vorgesehenen Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit für künftige Vorhaben nach § 34 BauGB. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung. Erhebliche Auswirkungen der mit Teilaufhebung des Bebauungsplans verbundenen Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	Ohne Relevanz
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	ohne Relevanz
Landschaft	ohne Relevanz
Kultur- und Sachgüter	ohne Relevanz

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche ca. 3.710 m²

18 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

19 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtischen Ämter und Dienststellen gemäß § 4 BauGB

19.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
2. Deutsche Bahn AG
3. Handwerkskammer für Unterfranken
4. Handelsverband Bayern e. V.
5. IHK Würzburg-Schweinfurt
6. Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
7. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
8. Regionaler Planungsverband Main Rhön
9. Staatliches Bauamt Schweinfurt
10. Wasserwirtschaft Bad Kissingen

19.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Stadt Schweinfurt sowie städtische Ämter und Dienststellen

1. Bauverwaltungs- und Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde
2. Bauverwaltungs- und Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
3. Bauverwaltungs- und Umweltamt, Untere Bauaufsichtsbehörde
4. Bauverwaltungs- und Umweltamt
5. Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
6. Servicebetrieb Bau und Stadtgrün
7. Stadtentwässerung
8. Städtische Feuerwehr
9. Tiefbauamt

20 Bestandteile des Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. A 3a vom, ergänzt am, zuletzt geändert am
.....

Begründung zum Bebauungsplan Nr. A 3a vom, ergänzt am, zuletzt
geändert am

Schweinfurt, den

Baureferat

Stadtentwicklungs- u. Hochbauamt

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

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