

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

STADT SCHWEINFURT



**AUFHEBUNG
DES RECHTSVERBINDLICHEN
BEBAUUNGSPLANES NR. W 21a**

BEGRÜNDUNG

Verfasser:

Team Städtebau/-recht

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert

Schweinfurt, 16. Februar 2017
ergänzt: 31. August 2017
zuletzt geändert: 12. April 2019

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Aufhebungsverfahren | 4 |
| 1.1 | Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens | 4 |
| 1.2 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 4 |
| 1.3 | Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB | 4 |
| 1.4 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 4 |
| 1.5 | Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 5 |
| 1.6 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | 5 |
| 2 | Einfügung in die Bauleitplanung | 6 |
| 2.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.2 | Lage und Größe | 7 |
| 2.3 | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | 7 |
| 2.4 | Erforderlichkeit der Planaufhebung | 8 |
| 2.5 | Planungsalternativen | 8 |
| 3 | Vorgaben der Raumordnung | 9 |
| 4 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 9 |
| 4.1 | Bestand innerhalb | 9 |
| 4.2 | Bestand außerhalb | 9 |
| 5 | Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte | 10 |
| 6 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 7 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 8 | Abstandsflächen | 10 |
| 9 | Verkehrerschließung | 10 |
| 10 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 11 | Immissionsschutz | 10 |
| 12 | Artenschutz | 11 |
| 13 | Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 11 |
| 14 | Brandschutz | 12 |
| 15 | Denkmalschutz | 12 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 16 | Umweltbericht | 12 |
| 16.1 | Einleitung | 12 |
| 16.1.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Aufhebung des Bauleitplans | 12 |
| 16.1.2 | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung | 13 |
| 16.2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 13 |
| 16.3 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 14 |
| 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 Bebauungsplanes | 16 |

1 Aufhebungsverfahren

1.1 Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26. April 2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. „W 21a“ für das Gebiet zwischen John-F.-Kennedy-Ring, Stresemannstraße, Johann-Georg-Gademann-Straße, Wirsingstraße, Wüstenfeldstraße, Gustav-Heusinger-Straße, und Friedrich-Ruß-Straße in Schweinfurt, Gemarkung Oberndorf beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 1. Dezember 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen für die Aufhebung des Bauleitplanes sind:

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

in der jeweils letztgültigen Fassung.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Februar 2017, ergänzt am 31. August 2017, zuletzt geändert am 8. November 2017 hat in der Zeit vom 11. Dezember 2017 bis 22. Dezember 2017 stattgefunden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den städtischen Ämtern und Dienststellen wurden in der Zeit vom 6. Dezember 2017 bis 22. Dezember 2017 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Februar 2017, ergänzt am 31. August 2017, zuletzt geändert am 8. November 2017 Stellung zu nehmen.

Es wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen 14 geantwortet haben. Die IHK Würzburg-Schweinfurt und die Städtische Feuerwehr der Stadt Schweinfurt haben Hinweise vorgebracht, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 27. Februar 2018 stimmte der Stadtrat dem Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12. Januar 2018 zu und beschloss, diesen öffentlich auszulegen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 24. Oktober 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12. Januar 2018 lag in der Zeit vom 5. November 2018 bis 7. Dezember 2018 öffentlich aus.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

1.5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die städtischen Ämter und Dienststellen wurden mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt und Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 31. Oktober 2018 bis 7. Dezember 2018 zum Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 12. Januar 2018 eine Stellungnahme abzugeben.

Es wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen 10 geantwortet haben. Die Städtische Feuerwehr der Stadt Schweinfurt hat einen Hinweis vorgebracht, der zu keiner Planänderung geführt hat.

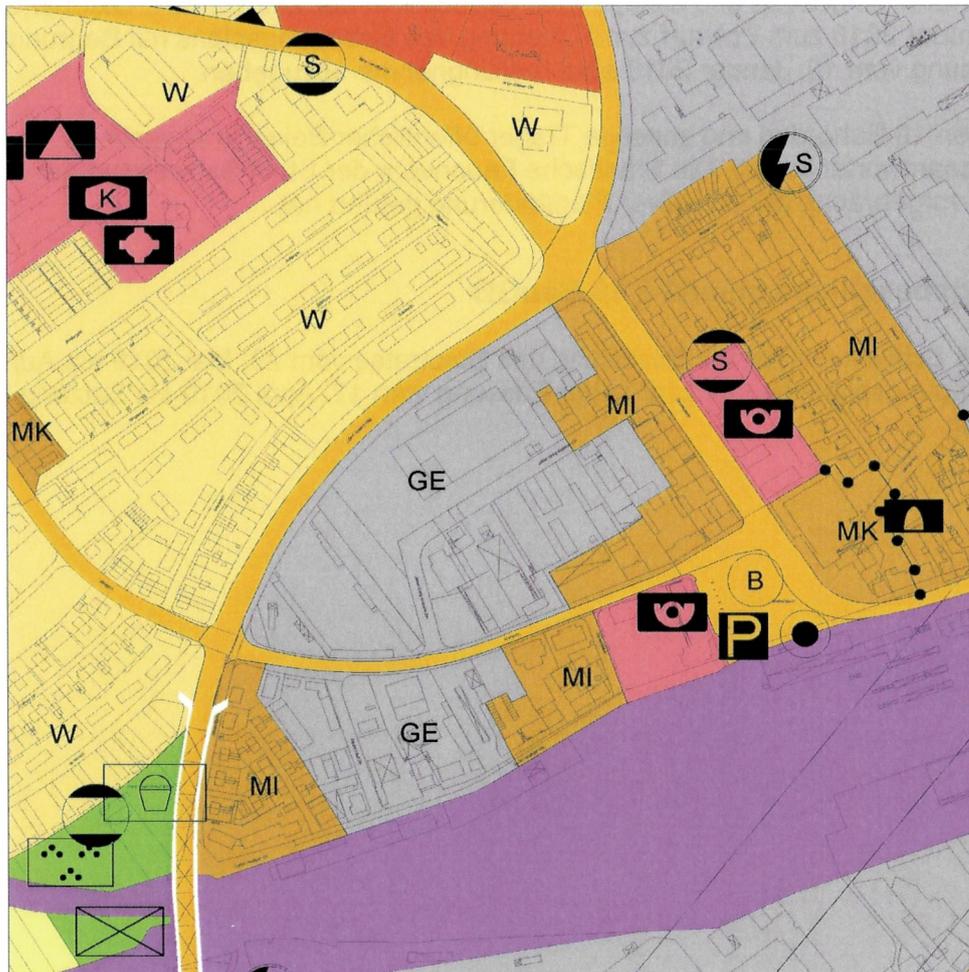
1.6 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28. Mai 2019 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. „W 21a“ in der Fassung vom 12. April 2019 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) sind die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete als Mischgebiete dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich der Gewerbegebiete entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung nicht erforderlich.



| PLANZEICHENERKLÄRUNG (PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981) | |
|---|--|
| BAUFLÄCHEN | |
|  | WOHNBAUFLÄCHE |
|  | GEMISCHTE BAUFLÄCHE |
|  | DORFGEBIET |
|  | MISCHGEBIET |
|  | KERNGEBIET |
|  | GEWERBLICHE BAUFLÄCHE |
|  | GEWERBEGEBIET |
|  | INDUSTRIEGEBIET |
|  | SONDERBAUFLÄCHE NACH ART DER ZWECKBESTIMMUNG |
|  | SONDERGEBIET NACH ART DER ZWECKBESTIMMUNG |

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

Maßstab 1 : 5000

Stand: Dezember 2015

 **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT SCHWEINFURT**

2.2 Lage und Größe

Der Aufhebungsbereich liegt zwischen John-F.-Kennedy-Ring, Stresemannstraße, Johann-Georg-Gademann-Straße, Wirsingstraße, Wüstenfeldstraße, Gustav-Heusinger-Straße, und Friedrich-Ruß-Straße in Schweinfurt, Gemarkung Oberndorf und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 10,3 ha. Die Grundstücke innerhalb des Aufhebungsbereiches sind überwiegend mit gewerblichen Bauten und vereinzelt mit Wohngebäuden bebaut.

2.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Aufhebungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des am 15. Januar 1966 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Nr. W 21a“.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Planaufhebung sind:

Im Nordwesten: Die Mitte des John-F.-Kennedy-Rings.

Im Nordosten: Die nordöstliche Grenze der Stresemannstraße, die Mitte der Johann-Georg-Gademann-Straße, die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 3613/2 und 3613/9, die jeweilige Mitte der Wirsingstraße und Wüstenfeldstraße.

Im Südosten: Die südöstliche Grenze der Gustav-Heusinger Straße.

Im Südwesten: Die jeweilige Mitte der Friedrich-Ruß-Straße und Wirsingstraße.



2.4 Erforderlichkeit der Planaufhebung

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. Auch die unmittelbar nebeneinander festgesetzten Gebietstypen Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete aus heutiger Sicht eine städtebauliche Situation dar, die insbesondere im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu Konflikten führt.

Der Bebauungsplan soll daher ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans muss im Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Die ersatzlose Aufhebung 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 Aufhebung 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 einer räumlichen Trennung von Wohngebieten und Gewerbegebieten nicht mehr ausreichend berücksichtigt wird sodass aus heutiger Sicht eine städtebauliche sensible Gemengelage entstand.
- Genehmigte Vorhaben haben in der Vergangenheit wegen mangelnder Realisierungsmöglichkeiten immer wieder Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erfordert. Befreiungen bezogen sich dabei auf Bauvorhaben sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Wohngebieten. Befreiungen bezogen sich auf das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Traufhöhe, Geschossflächenzahl), bauordnungsrechtliche Festsetzungen (z. B. Dachgauben) und sonstige Belange (z. B. private Grünfläche, Garagenausfahrt).
- Das Baugebiet ist weitestgehend bebaut, respektive fertig gestellt, so dass für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Bauleitplanung nicht mehr erforderlich ist.
- 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 im nahezu vollständig bebauten Plangebiet, die Bestandssituation von gewerblichen Nutzungen neben Wohnnutzungen stellt eine planungsrechtlich sensible Gemengelage dar. Ohne ein städtebauliches Gesamtkonzept sollte diese nicht überplant werden, zumal das ansässige Gewerbe Bestandsschutz genießt. Zwar wird eine sukzessive Veränderung

des Gebietes zur Entflechtung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen anstrebt, eine Änderung des Bebauungsplanes ist aber für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich. Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, 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 Aufhebung erscheint daher bis auf Weiteres als die städtebaulich sinnvollste Möglichkeit, eine verträgliche Gebietsentwicklung ohne die Einhaltung starrer Festsetzungen zu ermöglichen.

Das Baugebiet ist weitestgehend bebaut, respektive fertig gestellt, so dass für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Bauleitplanung nicht mehr erforderlich ist.

3 Vorgaben der Raumordnung

Der Aufhebungsbereich liegt im Gebiet des Regionalplans Region Main-Rhön im Bereich des Oberzentrums Schweinfurt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Nr. W 21a“ 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 10,3 ha große Aufhebungsgebiet ist überwiegend durch Gewerbegebiete und kleinflächig durch zwei allgemeine Wohngebiete im Nordosten entlang der Stresemannstraße bzw. im Süden entlang der Gustav-Heusinger-Straße geprägt. Mit einer Gesamtfläche der Allgemeinen Wohngebiete von ca. 1,2 ha sind die Wohnnutzungen den gewerblichen Nutzungen deutlich untergeordnet. Der Gebietscharakter im Plangebiet ist eindeutig gewerblich geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 10 m. Analog dazu ist im Allgemeinen Wohngebiet an der Gustav-Heusinger-Straße eine Wohnbebauung mit einer zwingend vorgegebenen Anzahl von 3 - 4 Geschossen festgesetzt. Nur im Allgemeinen Wohngebiet an der Stresemannstraße sind auch eingeschossige Wohngebäude zulässig.

Die tatsächliche Bebauung weicht aufgrund der zahlreichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Im Gewerbegebiet ist bereits heute vereinzelt Wohnnutzung vorzufinden. Auch das Maß der baulichen Nutzung wurde teilweise sowohl in der horizontalen als auch in der vertikalen Ausdehnung überschritten.

4.2 Bestand außerhalb

Östlich angrenzend befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, der Bahnhofplatz sowie Wohnnutzungen entlang der Stresemannstraße. Südlich der Gustav-Heusinger-

Straße liegen Bahngleise, die zum nahegelegenen Bahnhof führen. Westlich der Friedrich-Ruß-Straße befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen und jenseits davon Wohnnutzungen. Nördlich jenseits des John-F.-Kennedy-Rings bestehen vorwiegend Wohnnutzungen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nr. W 21a“ wird ersatzlos aufgehoben, so dass 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 Planaufhebung nicht, da sie immissionsschutzrechtlich bereits heute aufgrund der unter 4.1 beschriebenen Bestandssituation eingeschränkt sind, aber Bestandsschutz gegenüber neuen Bauvorhaben genießen.

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 Planaufhebung 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 aus dem Jahr 1968 setzt ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet fest, im Plangebiet sind bereits gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Aus heutiger Sicht ist der Bebauungsplan mit materiellen Mängeln behaftet. So verstößt die Bauleitplanung gegen das Abwägungsgebot, da der städtebauliche Grundsatz einer räumlichen Trennung von Wohngebieten und Gewerbegebieten nicht gebührend berücksichtigt wurde. Bei aktuellen Vorhabenzulassungen war dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot deshalb eine besondere Bedeutung

beizumessen. In den Bereichen, in welchen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen unmittelbar aneinander grenzen, wurde bisher die Regelung der Nr. 6.7 TA Lärm angewendet. Diese Regelung kommt zwar innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes nicht zur Anwendung (VGH Mannheim, Beschluss vom 25.03.2014, 3 S 183/14), gleichwohl bleibt § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BauNVO hiervon unberührt. Die in Nr. 6.7 TA Lärm verankerten Grundsätze finden damit im Rahmen des Rücksichtnahmegebots nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO entsprechend Berücksichtigung. Zur Bestimmung des in dieser Vorschrift genannten Maßes des Zumutbaren können in Fällen, in denen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung aufeinandertreffen, der Regelung der Nr. 6.7 TA Lärm ähnliche Grundsätze gelten. Diese wurden aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan mit einem Nebeneinander von GE- und WA-Flächen angewendet, nachdem die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte bei einem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten oftmals nicht einzuhalten sind. Gewerbliche Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet werden durch direkt angrenzende Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet so stark eingeschränkt, dass eine Ansiedelung von störendem Gewerbe – wie es ein Gewerbegebiet naturgemäß vorsieht – nahezu unmöglich ist.

In Gemengelagen nach Nr. 6.7 TA Lärm werden in den zum Wohnen dienenden Gebieten die geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht. Diese Regelung findet auch bei Aufhebung des Bebauungsplans weiterhin Anwendung. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans bleiben somit die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen als auch der gewerblichen Nutzungen unverändert.

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes sind somit künftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Im Zuge der Bewertung künftiger Bauvorhaben kommt das Rücksichtnahmegebots im Rahmen des § 34 BauGB mit dem selben 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 Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Einflüsse auf den Artenschutz.

13 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1a 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 Aufhebung des Bebauungsplans ist weiterhin auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

15 Denkmalschutz

Nach der Aufhebung 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:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

16 Umweltbericht

16.1 Einleitung

16.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Aufhebung des Bauleitplans

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Darin befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude sowie Wohnnutzungen an den Randbereichen im Osten und Süden des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Planungsstandards/-erfordernissen. Er verstößt heute gegen das Abwägungsgebot, da der städtebauliche Grundsatz einer räumlichen Trennung von Wohngebieten und Gewerbegebieten aus heutiger Sicht nicht ausreichend berücksichtigt wurde und so eine städtebauliche sensible Gemengelage entstand.

Der Aufhebungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 10,3 ha. Die ersatzlose Aufhebung 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 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 Aufhebung des Bebauungsplanes sind künftig Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Es gilt das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, wodurch der Immissionsschutz für Wohnnutzungen im Plangebiet auch künftig ausreichend berücksichtigt ist. Durch die Aufhebung 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 Aufhebung 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 Aufhebung 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:

Im Plangebiet sind keine besonderen Kulturgüter bekannt, Angaben über Bodendenkmale liegen nicht vor. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen:

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

16.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufhebung 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 § 1a 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.

16.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Aufhebung 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 Aufhebungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. W 21a“. Mit der vorgesehenen Aufhebung 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 Aufhebung des Bebauungsplans verbundenen Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|--------------------|---------------|
| Mensch | gering |
| Tiere und Pflanzen | ohne Relevanz |

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-----------------------|---------------|
| Boden | gering |
| Wasser | gering |
| Klima/Luft | ohne Relevanz |
| Landschaft | ohne Relevanz |
| Kultur- und Sachgüter | ohne Relevanz |

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche ca. 10,3 ha 100 %

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. Wasserwirtschaftsamt 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 Bebauungsplanes

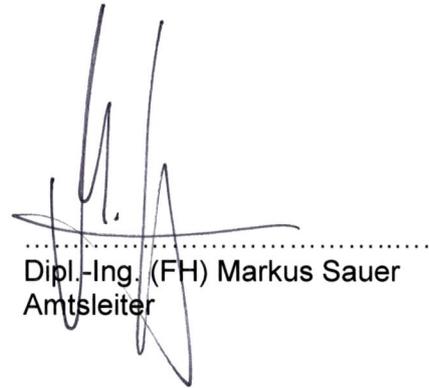
Bebauungsplan Nr. W 21a vom 16. Februar 2017, ergänzt am 31. August 2017, zuletzt geändert am 12. April 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W 21a vom 16. Februar 2017, ergänzt am 31. August 2017, zuletzt geändert am 12. April 2019

Schweinfurt, den 25.06.19



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



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