

Stadt Schweinfurt

3. Änderung des Bebauungsplans W 21b im Bereich Stresemannstraße 14-16 (vorhabenbezogene Änderung)

Vorentwurf

Begründung

aufgestellt:

Fassung vom: 24.02.2023

geändert:

Inhaltsverzeichnis

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

4.11.3 Fasadengestaltung	17
4.11.4 Einfriedungen	17
4.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
5. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB	18
5.1 Abstandsflächen	18
5.2 Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	18
5.3 Bodenschutz	18
6. Flächenbilanz	19
Verfahrensvermerke	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Krause Bauträger Holding, Bayreuth, plant die Errichtung eines Wohnquartiers mit 11 Wohnungen in Reihenhäusern, 60 Wohnungen in einem Neubau und 22 Appartements in einem Boardinghouse auf dem 0,7 ha großen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 21b gelegenen Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf. Auf diesem an der Stresemannstraße (Stresemannstraße 14-16) in Nähe des Hauptbahnhofs gelegenen Grundstück befindet sich aktuell der denkmalgeschützte, nicht mehr genutzte Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale, der größtenteils erhalten und wohnlich neu genutzt sowie in einem kleinen Teilbereich durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden soll. Die Planung für das neue Wohnquartier ist im Wesentlichen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits abgestimmt. Sie entspricht zudem den folgenden im ISEK Schweinfurt 2016 (Fortschreibung des ISEK 2007) genannten Zielstellungen (siehe Kap. 2.1 Strategische Zielstellungen, S. 67ff):

- Gestaltung bedarfsgerechter und attraktiver Lebensbedingungen, Bereitstellung generationengerechter und familienfreundlicher Wohnangebote (Handlungsfeld Demografie und soziale Lage)
- Priorisierung von Verdichtungspotenzialen im Innenbereich, Entwicklung von Brachflächen und fehlgenutzten Flächen, Förderung des innerstädtischen Wohnens, Steigerung der Attraktivität des innenstadtnahen Wohnens, Etablierung tragfähiger und langfristiger Nutzungen und Strukturen (Handlungsfeld Städtebau)

Die Realisierung des neuen Wohnquartiers auf dem Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf stellt insgesamt einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Verbesserung des Wohnraumangebots in der Stadt Schweinfurt dar. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schweinfurt hat daher am die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b beschlossen, um das auf dem Grundstück Fl.Nr. 3848 beabsichtigte Bauvorhaben im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W 21b zu ermöglichen (vorhabenbezogene Änderung); der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b (vorhabenbezogene Änderung) und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, beauftragt. Grundlage für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b sind:

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

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

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

2.2 Stand der Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schweinfurt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.06.1984 mit Landschaftsplan. Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schweinfurt ist das Planungsgebiet, d.h. der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Da im Planungsgebiet zukünftig „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt wird, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

2.2.2 Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet mit dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale liegt im Geltungsbereich des seit 21.11.1970 rechtskräftigen Bebauungsplans W 21b der Stadt Schweinfurt, der als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) mit der Bezeichnung „Kfz Hallen“ (Post) für das Planungsgebiet festsetzt. Außerhalb des Planungsgebiets setzt der Bebauungsplan W 21b in seinem Geltungsbereich neben „Kerngebiet“ (MK) teilweise auch „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Gewerbegebiet“ (GE) fest.

Der Bebauungsplan W 21b wurde inzwischen einmal geändert (1. Änderung rechtskräftig seit 03.11.1982). Das Verfahren einer zweiten Änderung wurde nicht abgeschlossen. Von der 1. Änderung war das Planungsgebiet mit seinem Umgriff nicht betroffen. Aufgrund der in Kapitel 1 genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schweinfurt und der angestrebten Realisierung des in Kapitel 1 genannten Bauvorhabens der Fa. Krause Bauträger Holding ist eine 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b erforderlich – insbesondere zum Zwecke der Ausweitung der Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzung eines „Besonderen Wohngebiets“ (WB) inkl. erforderliche Erschließung, Stellplätze und Grünordnung im Planungsgebiet.

Nordöstlich des Planungsgebiets, d.h. des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan W 8 (rechtskräftig seit 15.09.1973), der innerhalb seines Geltungsbereichs „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt.

3. Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b liegt im Südwesten der Stadt Schweinfurt an der Stresemannstraße (Stresemannstraße 14-16) in Nähe des Hauptbahnhofs. Die Stresemannstraße verläuft unmittelbar südwestlich des Planungsgebiets; unmittelbar nordwestlich des Planungsgebiets verläuft die von der Stresemannstraße abzweigende Stephanstraße. Die Umgebung des Planungsgebiets ist überwiegend durch wohnliche und mischgebietsähnliche Nutzungen (teilweise in Geschosswohnungsbauten) geprägt.

Das Planungsgebiet, in dem sich der denkmalgeschützte, zurzeit nicht mehr genutzte Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale (bestehend aus einem dreigeschossigen Bürogebäude mit Tonnendach und eingeschossigen, um einen Garagenhof gruppierten Fahrzeughallen mit flachgeneigtem Pultdach) befindet, umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Das Gelände des Planungsgebiets ist nahezu ebenerdig und befindet sich in einer Höhenlage von rund 217 m üNN.

Die Entfernung des Planungsgebiets zum südlich gelegenen Hauptbahnhof beträgt rund 200 m und zur östlich gelegenen Schweinfurter Innenstadt rund 1,5 km. Rund 1,2 km nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Schul-, Freizeit- und Sportgelände an der Geschwister-Scholl-Straße mit mehreren Bildungseinrichtungen, darunter das berufliche Schulzentrum Alfons Goppel, die Johan-Hinrich-Wichern-Fachakademie für Sozialpädagogik, die Montessori-Grund- und Mittelschule mit Montessori-Kinderhaus, die Dr.-Georg-Schäfer-Schule (Staatliche Berufsschule I) und das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium. In relativer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst das rund 0,7 ha große Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf. Dieses wird im Südwesten durch die Stresemannstraße und im Nordwesten durch die Stephanstraße begrenzt. Im Nordosten grenzt an das Planungsgebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 8 mit bereits realisierter Wohnbebauung (WA-Gebiet) an. Im Südosten grenzt an das Planungsgebiet das Grundstück Fl.Nr. 3848/1 der Gemarkung Oberndorf (Anwesen Stresemannstraße 12) an.

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

Das Planungsgebiet (Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf) gehörte früher zur Deutschen Post und befindet sich aktuell im Eigentum der Krause Bauträger Holding, Bayreuth.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das im Planungsgebiet zukünftig vorgesehene Wohnquartier wird im Südwesten von der Stresemannstraße her erschlossen. Diese knüpft im Norden an den John-F.-Kennedy-Ring (mit weiterer Anbindung an die B 303 im Norden) und im Süden an den Bahnhofplatz und die Hauptbahnhofstraße (mit weiterer Anbindung an die B 286 im Osten) an.

Von der Stresemannstraße her sind zwei Zufahrten zum Wohnquartier vorgesehen: eine Zufahrt zur Garage im Erdgeschossbereich des zentralen Neubaus (Garage mit 19 Stellplätzen) und eine Zufahrt südlich des Boardinghouses, über die insgesamt 52 Stellplätze im Planungsgebiet (davon 17 Stellplätze in einer Garage im Gebäudebestand des östlichen Planungsgebiets) angefahren werden können.

Von der Stresemannstraße her erfolgt auch die Anbindung des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer. Für letztere sind 88 überdachte Fahrradstellplätze im Gebäudebestand des östlichen Planungsgebiets vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Erdgas, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Telekommunikation, Internetanbindung) kann über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Stresemannstraße und der Stephanstraße sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung ist über die Stresemannstraße gewährleistet.

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

Weiterer Versorgungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Telekommunikation). Deren in Rohrtrassen verlegte Kabel reichen in den südlichen Teil des Planungsgebiets hinein.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Schweinfurt kann von der Kreuzstraße über die Stephanstraße eine Fernwärmeleitung zum Planungsgebiet gelegt werden. Die entsprechende Planung liegt seitens der Stadtwerke Schweinfurt noch nicht vor.

3.4 Baubestand / Nutzung

Im Planungsgebiet befindet sich aktuell der denkmalgeschützte, zurzeit nicht mehr genutzte Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale. Dieser setzt sich zusammen aus einem dreigeschossigen Bürogebäude mit Tonnendach im Süden sowie aus eingeschossigen Fahrzeughallen mit Pultdach, die um einen Garagenhof gruppiert sind. Der von der Stresemannstraße her anfahrbare Garagenhof wird zurzeit als Parkplatz genutzt und ist vollständig versiegelt. Auch die weiteren unbebauten Bereiche im Planungsgebiet sind nahezu vollständig versiegelt; lediglich vereinzelt sind hier Vegetationsstrukturen in Form weniger Sträucher anzutreffen. Außerhalb des Planungsgebiets sind entlang der Stresemannstraße größere Bäume vorhanden.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist überwiegend durch wohnliche und mischgebietsähnliche Nutzungen (inkl. Praxen, kleine Büros) sowie teilweise gewerbliche Nutzungen geprägt. Dabei sind nördlich und östlich des Planungsgebiets stärker durchgrünte Siedlungsbereiche mit Mehrfamilienhäusern anzutreffen, während sich südlich und westlich des Planungsgebiets (insbesondere jenseits der Stresemannstraße) stärker verdichtete Siedlungsbereiche mit mehrgeschossigen Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten und geringem Grünflächenanteil befinden. Südlich des Planungsgebiets schließen sich mehrgeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen bzw. Büronutzungen (darunter das Verwaltungsgebäude der AOK) an.

3.5 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut oder versiegelt und weist nur vereinzelt Vegetationsstrukturen in Form weniger Sträucher auf. Ein Großteil der unbebauten Flächen wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Dieser ist von der Stresemannstraße her anfahrbar, entlang derer größere Bäume angepflanzt sind.

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

Aufgrund der o.g. Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen wie z.B. bodenbrütende Vogelarten, Feldhamster, Haselmaus oder Zauneidechse, durch das hier geplante Bauvorhaben betroffen sind. Dagegen kann eine Betroffenheit für geschützte gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden; ggf. ist daher mit Blick auf diese Arten eine artenschutzfachliche Untersuchung durch eine fachkundige Person durchzuführen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die betroffenen Arten auszuschließen, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b festgesetzt, dass vor Aufnahme der Bautätigkeiten im Planungsgebiet eine Sichtprüfung im Beisein einer fachkundigen Person erfolgen muss (Umweltbauleitung).

3.6 Eingriffsregelung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein 0,7 ha großes Planungsgebiet handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.7 Immissionsschutz

Südwestlich des Planungsgebiets verläuft die Stresemannstraße, von der Schallimmissionen aufgrund des hier stattfindenden Durchgangsverkehrs auf das Planungsgebiet einwirken. Auch von der nordwestlich verlaufenden Stephanstraße wirken Schallimmissionen aufgrund des Anwohnerverkehrs auf das Planungsgebiet ein. Immissionen im Planungsgebiet durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (Büronutzungen) sind als vernachlässigbar gering einzustufen.

Im Bereich der Stresemannstraße und der Stephanstraße kommt es zu einer gewissen Anreicherung der Luft mit Staub, Gasen und Dämpfen, die aber nur zu einer geringen Vorbelastung im Planungsgebiet führt.

Durch die vorgesehene bauliche Entwicklung im Planungsgebiet sind baubedingt eine zusätzliche Geräusch- und Geruchsentwicklung (Baulärm, Baustellenverkehr) sowie eine erhöhte luft-hygienische Belastung (Staubentwicklung) zu erwarten, die aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung von geringer Erheblichkeit sind.

Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und mit Beginn der zukünftig geplanten Wohnnutzung findet im Planungsgebiet ein regelmäßiger Parkverkehr durch die Anwohner statt. Unter Berücksichtigung des aktuell bereits stattfindenden Parkverkehrs auf dem zu überplanenden Grundstück ist davon auszugehen, dass der zukünftige Anwohnerparkverkehr keine höhere verkehrliche Belastung für die Umgebung mit sich bringt als der jetzige Parkverkehr.

Bezüglich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Schallimmissionen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, durch welche der Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Schallimmissionsrichtwerte erbracht wird.

3.8 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale, der in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter folgender Bezeichnung aufgeführt ist:

D-6-62-000-264 – Ehem. Postkraftwagenzentrale mit Fernsprech- und Telegraphen-Bezirks-Gebäude, dreigeschossiger Massivbau von 7 zu 3 Achsen mit querformatigen dreiteiligen Fenstern, Grundriss im Innern um 8 Betonstützen orientiert, Neue Sachlichkeit, 1928-30 von Heinrich Götzger, seit 1987 mit Segmenttonnendach; zugehöriger von Pultdachbauten umschlossener Garagenhof.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex wird im Zuge der vorgesehenen Planung größtenteils erhalten und lediglich in einem kleinen Teilbereich an der Stresemannstraße durch eine neue Wohnbebauung ersetzt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat diesbezüglich in einer Besprechung am 19.01.2023 im Rathaus Schweinfurt sein grundsätzliches Einverständnis erklärt.

Erkenntnisse über weitere Kultur- oder Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler) liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung derartiger Güter ist daher nicht erkennbar.

3.9 Bodenschutz / Altlasten

Im Planungsgebiet (Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf) befinden sich drei Tanks einer früheren Tankstelle, die im Jahr 1987 außer Betrieb genommen wurden. Erkenntnisse hinsichtlich einer Entleerung, Reinigung oder Entgasung der Tanks liegen nicht vor.

Im Jahr 2012 wurde das Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf unter der Nummer 66200599 in das Altlastenkataster aufgenommen. Da das Gelände flächig versiegelt ist und zunächst kein Eingriff in den Untergrund vorgesehen war, wurde damals kein akuter Handlungsbedarf seitens des Wasserwirtschaftsamtes gesehen.

Im Zuge der nunmehr vorgesehenen Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Planungsgebiet ist eine Bergung der Tanks und Abscheideranlagen erforderlich. Die Baumaßnahmen müssen zudem, wie bei ehem. Tankstellen-Standorten üblich, durch ein Fachbüro begleitet werden, welches abschließend Sohl- und Wandbeprobungen durchführt.

Gemäß der bereits durchgeführten Historischen Erkundung bzw. darauf aufbauenden Orientierenden Altlastenerkundung des Untergrunds wurden bis auf eine lokal erhöhte Mineralölkoh-

lenwasserstoffkonzentration keine auffälligen Schadstoffgehalte im Untergrund festgestellt, die weitere Maßnahmen veranlassen würden. Eine weitere Altlastenerkundung ist daher nicht erforderlich. Geplant ist aber eine Baugrunduntersuchung, welche ein bis zwei Kleinrammbohrungen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 8 (Umgriff der Probe MP2 gem. Altlastengutachten der Fa. Dr. Eberlein + Eckstein) sowie flächig Bodenproben vorsieht.

Aufgrund bei der Stadt Schweinfurt vorliegender Aufzeichnungen über Bombentreffer während des Zweiten Weltkriegs kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet auch Kampfmittel (Bomben) aufgefunden werden.

3.10 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der konzipierten baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die vorliegende Planung. Die Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf den Menschen

Auf das Planungsgebiet wirken die in Kap. 3.7 genannten verkehrsbedingten Schallimmissionen ein; hinzu kommen eine geringe Vorbelastung des Planungsgebiets durch Staub, Gase und Dämpfe sowie zeitweilige Belastungen durch Baulärm, Baustellenverkehr und Staubentwicklung in der Phase der baulichen Entwicklung des neuen Wohnquartiers.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die neue Wohnbebauung wird so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität nicht zu erwarten ist. Erholungsflächen werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Planung sieht Freiflächen in den Innenhofbereichen des neuen Wohnquartiers vor, die von den zukünftigen Bewohnern als Aufenthaltsbereich genutzt werden können. Nutzungsbedingte Störungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Im Planungsgebiet befinden sich die in Kap. 3.9 genannten Tanks einer früheren Tankstelle, die mit Blick auf die zukünftig beabsichtigte Wohnnutzung geborgen werden müssen. Die Baumaßnahmen müssen zudem durch ein Fachbüro begleitet werden.

Die Realisierung der Planung ist mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden wie z.B. Bodenabtrag oder fahrzeugbedingten Verwerfungen und Verdichtungen. Diese Beeinträchtigungen sind räumlich und zeitlich begrenzt. Längerfristig sind durch die teilweise Entsiegelung bislang versiegelter Bereiche im Planungsgebiet eher positive Effekte für den Boden und die Bodenfunktionen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Planung insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung erfolgt eine partielle Entsiegelung bislang versiegelter Flächen. Hierdurch erhöht sich in Teilbereichen des Planungsgebiets das Flächenpotenzial zur Niederschlagsversickerung bzw. zur Grundwasserneubildung. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Freiflächen in den Innenhofbereichen des neuen Wohnquartiers versickert werden. Zusätzlich kann eine Versickerung bzw. Regenrückhaltung auf der begrünten Dachfläche des neu geplanten zentralen Gebäudekomplexes im Planungsgebiet erfolgen. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Für das Planungsgebiet ergibt sich aufgrund der teilweisen Durchgrünung der angrenzenden Siedlungsbereiche (u.a. Baumbestand entlang der Stresemannstraße, private Grünflächen im Norden und Westen) ein relativ ausgeglichenes Standortklima. Eine Verschlechterung der standortklimatischen Bedingungen ist durch die Planung nicht zu erwarten; vielmehr sind positive Effekte für das Standortklima durch die Schaffung neuer Grünflächenanteile auf bislang versiegelten Flächen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Negative Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, die zu großen Teilen bereits bebaut war und vollständig von weiterer Bebauung umgeben ist. Insgesamt ist von einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität des Planungsgebiets durch die Schaffung des neuen Wohnquartiers auszugehen.

Fazit

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima und Ortsbild sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Die Planung soll der Realisierung eines von der Krause Bauräger Holding, Bayreuth, beabsichtigten Bauvorhabens auf dem 0,7 ha großen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 21b gelegenen Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf dienen. Auf diesem Grundstück soll ein Wohnquartier mit 11 Wohnungen in Reihenhäusern, 60 Wohnungen in einem Neubau und 22 Appartements in einem Boardinghouse unter weitgehendem Erhalt des hier befindlichen, denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehem. Postkraftwagenzentrale (bestehend aus einem dreigeschossigen Bürogebäude mit Tonnendach und eingeschossigen, um einen Garagenhof gruppierten Fahrzeughallen mit flachgeneigtem Pultdach) entstehen. Die Planung für das neue Wohnquartier ist im Wesentlichen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits abgestimmt.

Wesentliche Bestandteile des Planungskonzepts für das neue Wohnquartier, das eine Kombination aus verschiedenen Wohnungstypen und Wohnungsgrößen bieten soll, sind:

- Umbau der im Nordwesten des Planungsgebiets befindlichen ehem. Fahrzeughallen zum Zwecke der Errichtung von 11 Wohnungen in Reihenhäusern (1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss, flachgeneigtes Pultdach, teilweise Unterkellerung).
- Abbruch eines geringen Teils der ehem. Fahrzeughallen im Bereich der ehem. Zufahrt von der Stresemannstraße zum Postgelände zwecks Errichtung eines in den ehem. Garagenhof hineinragenden U-förmigen Neubaus mit 60 barrierefreien Wohnungen (4 Vollgeschosse, Balkone, begrüntes Flachdach, offene Garage mit 19 Stellplätzen in einem Teil des Erdgeschosses, keine Unterkellerung).
- Umbau des im Süden des Planungsgebiets gelegenen Bürogebäudes der ehem. Postkraftwagenzentrale zum Zwecke der Errichtung von 22 Appartements in einem Boardinghouse (3 Vollgeschosse, Tonnendach, Unterkellerung) und Umbau des nordwestlich hieran anschließenden Teilbereichs der ehem. Fahrzeughallen zu einem Technikbereich (1 Vollgeschoss).
- Umbau der im Nordosten des Planungsgebiets befindlichen ehem. Fahrzeughallen zum Zwecke der Errichtung einer Garage mit 17 Stellplätzen und 88 überdachter Fahrradabstellplätze (1 Vollgeschoss, flachgeneigtes Pultdach).
- Anlage einer Mauer von max. 3,50 m Höhe mit Durchgangstor als verbindendes Element zwischen dem U-förmigen Neubau und dem nördlich anschließenden Reihenhauskomplex sowie zwischen dem U-förmigen Neubau und dem südlich anschließenden Technikbereich, um zur Stresemannstraße hin einen baulich geschlossenen Eindruck zu bewahren.
- Anlage von drei begrünten Innenhöfen im Bereich des ehem. Garagenhofs.
- Anlage von 35 Stellplätzen (nicht überdacht) im Südosten des Planungsgebiets.

Insgesamt leistet die Planung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Verbesserung des Wohnraumangebots in der Stadt Schweinfurt. Die Planung entspricht zudem den in Kapitel 1 genannten Zielstellungen, wie sie im ISEK Schweinfurt 2016 (Fortschreibung des ISEK 2007) formuliert sind.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die südwestlich verlaufende Stresemannstraße. Von der Stresemannstraße her sind zwei Zufahrten zum Wohnquartier vorgesehen:

- Zufahrt zur Garage im Erdgeschossbereich des zentralen Neubaukomplexes (offene Garage mit 19 Stellplätzen) im Bereich der ehem. Zufahrt zum Postgelände.
- Zufahrt südlich des Boardinghouse-Bereichs, über die die nordöstlich gelegene Garage mit 17 Stellplätzen und die 35 nicht überdachten Stellplätze im Südosten des Planungsgebiets angefahren werden können.

Von der Stresemannstraße her erfolgt auch die Anbindung des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer. Für letztere sind 88 überdachte Fahrradstellplätze im Bereich der ehem. Fahrzeughallen im nordöstlichen Planungsgebiet vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Strom, Erdgas, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Telekommunikation, Internetanbindung) kann über das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Stresemannstraße und der Stephanstraße sichergestellt werden. Die Abfallentsorgung ist über die Stresemannstraße gewährleistet.

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

Weiterer Versorgungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Telekommunikation). Deren in Rohrtrassen verlegte Kabel reichen in den südlichen Teil des Planungsgebiets hinein.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Schweinfurt kann von der Kreuzstraße über die Stephanstraße eine Fernwärmeleitung zum Planungsgebiet gelegt werden. Die entsprechende Planung liegt seitens der Stadtwerke Schweinfurt noch nicht vor.

4.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)

Im Planungsgebiet ist zukünftig eine Wohnnutzung auf dem ehemals von der Deutschen Post genutzten Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf beabsichtigt. Der auf diesem Grundstück befindliche, aktuell nicht mehr genutzte Gebäudekomplex der ehem. Postkraftwagenzentrale kann hierdurch zu großen Teilen wieder inwertgesetzt und als denkmalgeschütztes bauliches Ensemble erhalten werden. Zugleich kann ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung und zur Verbesserung des Wohnraumangebots in der Stadt Schweinfurt geleistet werden.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf als überwiegend bebautem Areal, das eine besondere Eigenart durch die hier befindlichen ehem. Geschäfts- und Bürogebäude der Post (inkl. Fahrzeughallen) aufweist, wird im Planungsgebiet als Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können im Planungsgebiet auch Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Unzulässig sind die Nutzungen gemäß § 4a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO.

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

4.4.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll die im Planungsgebiet angestrebte Förderung der Innenentwicklung durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen (U-förmige Neubebauung im zentralen Bereich des Planungsgebiets) bei gleichzeitig zwingendem Erhalt eines Großteils des denkmalgeschützten Gebäudebestands ermöglicht werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (insb. für Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist möglich.

4.4.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Planungsgebiet wird mit 1,5 festgesetzt; sie liegt damit unter der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die GFZ von maximal 1,5 reicht aus, um die im Planungsgebiet angestrebte Förderung der Innenentwicklung durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitig zwingendem Erhalt eines Großteils des denkmalgeschützten Gebäudebestands zu ermöglichen.

4.4.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Planungsgebiet werden entsprechend der hier bereits bestehenden und zu erhaltenden Bebauung sowie der zusätzlich geplanten Bebauung folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen:

- Ein Vollgeschoss (I) mit Dachgeschoss (D) für die Bebauung im Nordwesten des Planungsgebiets (Reihenhäuser mit 11 Wohnungen).
- Vier Vollgeschosse (IV) für die Bebauung im zentralen Bereich des Planungsgebiets (U-förmiger Neubau mit 60 Wohnungen).
- Drei Vollgeschosse (III) für die Bebauung im Süden des Planungsgebiets (22 Apartments im Boardinghouse).
- Ein Vollgeschoss (I) für die nordwestlich an die Bebauung im Süden anschließende Bebauung (Technikbereich) und für die Bebauung im Nordosten des Planungsgebiets (Garage, überdachte Fahrradabstellplätze).

Durch die o.g. Festsetzungen soll zum einen sichergestellt werden, dass die zukünftigen räumlichen und funktionalen Anforderungen an die geplante Wohnnutzung hinreichend erfüllt werden. Zum anderen sollen dadurch der zu erhaltende Gebäudebestand gesichert sowie die weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet vertikal begrenzt und eine noch vertretbare Höhendimensionierung der Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung erreicht werden.

4.4.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe für die Gebäude im Planungsgebiet wird entsprechend der hier bereits bestehenden und zu erhaltenden Bebauung sowie der zusätzlich geplanten Bebauung wie folgt begrenzt:

- maximal 5,00 m für die Bebauung im Nordwesten des Planungsgebiets (Reihenhäuser mit 11 Wohnungen).
- maximal 14,00 m für die Bebauung im zentralen Bereich des Planungsgebiets (U-förmiger Neubau mit 60 Wohnungen).
- maximal 13,50 m für die Bebauung im Süden des Planungsgebiets (22 Apartments im Boardinghouse).
- maximal 5,00 m für die nordwestlich an die Bebauung im Süden anschließende Bebauung (Technikbereich) und für die Bebauung im Nordosten des Planungsgebiets (Garage, überdachte Fahrradabstellplätze).

Die Traufhöhe wird als Maß zwischen Traufe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) und Oberkante des Geländes in der Mitte des Gebäudes definiert.

Die Begrenzung der Traufhöhe soll wie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse dazu dienen, dass der zu erhaltende Gebäudebestand gesichert sowie die weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet vertikal begrenzt und eine noch vertretbare Höhendimensionierung der Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung erreicht werden.

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

4.5.1 Bauweise

Zwecks möglichst vollständiger Ausschöpfung des im Planungsgebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenzials bei gleichzeitig zwingendem Erhalt eines Großteils des denkmalgeschützten Gebäudebestands wird im Planungsgebiet die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zugleich eine effiziente Nutzung der für die zukünftig geplante Wohnnutzung erforderlichen Flächen zu gewährleisten, werden im Planungsgebiet maximal überbaubare Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

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

4.6.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im Planungsgebiet innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Außerhalb der genannten Bereiche sind Stellplätze und Garagen unzulässig, um eine angemessene grünordnerische Gestaltqualität im Planungsgebiet zu ermöglichen.

4.6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Planungsgebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen dagegen unzulässig, um eine angemessene grünordnerische Gestaltqualität im Planungsgebiet zu ermöglichen.

4.7 Bodenschutz / Niederschlagswasser

4.7.1 Bodenschutz

Im Planungsgebiet (privates Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf) befinden sich drei Tanks einer früheren Tankstelle, die nicht mehr betrieben werden. Das Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf ist daher unter der Nummer 66200599 im Altlastenkataster verzeichnet.

Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers im zukünftig wohnlich genutzten und nicht mehr voll versiegelten Planungsgebiet auszuschließen, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung folgende Festsetzung getroffen:

Im Planungsgebiet ist eine Bergung der im Untergrund vorhandenen Tanks und Abscheideranlagen durchzuführen. Die Baumaßnahmen im Planungsgebiet müssen zudem durch ein Fachbüro begleitet werden, welches abschließend Sohl- und Wandbeprobungen durchführt.

4.7.2 Niederschlagswasser auf privatem Grundstück

Für das Planungsgebiet besteht das Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser dem Grundwasser und möglichst wenig sauberes Regenwasser dem Kanalnetz der Stadt Schweinfurt zuzuführen. Die Planung sieht daher für das bislang nahezu vollversiegelte Planungsgebiet folgende Maßnahmen vor, die der Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser dienlich sind:

- Anlage von drei begrünten Innenhöfen innerhalb der neu geplanten Wohnbebauung im Planungsgebiet.
- Randbegrünung am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets.
- Begrünung des Flachdachs auf dem U-förmigen Neubau im zentralen Bereich des Planungsgebiets.

Darüber hinaus beinhaltet die Bebauungsplanänderung folgende, der o.g. Zielsetzung dienliche Festsetzungen:

Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 so weit wie möglich im Planungsgebiet zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser, soweit möglich, in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung (z.B. Bewässerung von Grünflächen) zuzuführen. Einrichtungen für Versickerung und Rückhaltung können mittels eines Notüberlaufes Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt erhalten.

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet sind zu begrünen. Je angefangene 600 qm des Planungsgebiets ist ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einer Mindestgröße von Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (ohne Standortvorgabe). Insbesondere sind Baumpflanzungen im Bereich der drei Innenhöfe der neu geplanten Wohnbebauung vorzusehen.

Das Flachdach des U-förmigen Neubaus im zentralen Bereich des Planungsgebiets ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei Stauden und Sedumsprossen sind mindestens 8 Stück Pflanzen pro Quadratmeter zu pflanzen.

Durch die o.g. Festsetzungen soll eine angemessene grünordnerische Gestaltqualität im Planungsgebiet ermöglicht werden. Zugleich sollen ausreichend Möglichkeiten zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet geschaffen werden.

4.9 Artenschutz

Mit Blick auf das auf dem Grundstück Fl.Nr. 3848 der Gemarkung Oberndorf geplante Bauvorhaben sind die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Aufgrund der in Kap. 3.5 beschriebenen Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Arten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen wie z.B. bodenbrütende Vogelarten, Feldhamster, Haselmaus oder Zauneidechse, durch das hier geplante Bauvorhaben betroffen sind. Dagegen kann eine Betroffenheit für geschützte gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die genannten Arten auszuschließen, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b folgende Festsetzung getroffen:

Vor Aufnahme der Bautätigkeiten im Planungsgebiet muss eine Sichtprüfung im Beisein eines fachlichen Experten erfolgen (Umweltbaubegleitung).

4.10 Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken die in Kap. 3.7 genannten verkehrsbedingten Schallimmissionen ein. Aufgrund dessen wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung folgende Festsetzung getroffen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, durch welche der Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Schallimmissionsrichtwerte erbracht wird.

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

4.11.1 Dachform

Im Planungsgebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° für die Bebauung im Nordwesten des Planungsgebiets (Reihenhäuser mit 11 Wohnungen).
- Flachdach mit Begrünung für die Bebauung im zentralen Bereich des Planungsgebiets (U-förmiger Neubau mit 60 Wohnungen).
- Tonnendach für die Bebauung im Süden des Planungsgebiets (22 Appartements im Boardinghouse), wobei die Oberkante des Tonnendachs maximal 2,40 m über der maximalen Traufhöhe liegen darf.

- Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° für die nordwestlich an die Bebauung im Süden anschließende Bebauung (Technikbereich) und für die Bebauung im Nordosten des Planungsgebiets (Garage, überdachte Fahrradabstellplätze).

Durch die o.g. Festsetzungen soll zum einen erreicht werden, dass die Dachfläche des im zentralen Bereich des Planungsgebiets vorgesehenen Neubaus extensiv begrünt werden kann. Zum anderen sollen diese Festsetzungen dazu dienen, dass der zu erhaltende Gebäudebestand gesichert sowie die weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet vertikal begrenzt und eine noch vertretbare Höhendimensionierung der Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung erreicht werden.

4.11.2 Solaranlagen

Zum Zwecke der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien werden im Planungsgebiet solarthermische und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen grundsätzlich zugelassen. Die Errichtung dieser Anlagen entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung auf dem Flachdach des U-förmigen Neubaus im zentralen Bereich des Planungsgebiets. Die Anlagen müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein.

4.11.3 Fassadengestaltung

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, werden als Fassadenfarben nur helle und gedeckte Farben zugelassen; grelle Farben sind nicht zulässig.

4.11.4 Einfriedungen

Im Planungsgebiet ist zur Stresemannstraße hin die Anlage einer Mauer von max. 3,50 m Höhe mit Durchgangstor als verbindendes Element zwischen dem U-förmigen Neubau und dem nördlich anschließenden Reihenhauskomplex sowie zwischen dem U-förmigen Neubau und dem südlich anschließenden Technikbereich zulässig. Hierdurch soll an der Stresemannstraße der baulich geschlossene Eindruck des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehem. Postkraftwagenzentrale so weit wie möglich erhalten bleiben.

Darüber hinaus sind zur Begrenzung des Planungsgebiets nach außen sowie zur Sicherung spezifischer Funktionen im Planungsgebiet an öffentlichen Straßen und sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

4.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Aufschüttungen sind dabei auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der Oberkante des Geländes, Abgrabungen auf eine maximale Tiefe von 1,0 m unter der Oberkante des Geländes zu begrenzen.

5. Hinweise gem. § 9 BauGB

5.1 Abstandsflächen

Im Planungsgebiet werden vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen zwischen dem U-förmigen Neubau und dem nördlich anschließenden Reihenhauskomplex, zwischen dem U-förmigen Neubau und dem südlich anschließenden Technikbereich sowie zwischen dem U-förmigen Neubau und dem nordöstlich anschließenden Gebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Die abweichenden Abstandsflächen sind notwendig, um die im Planungsgebiet angestrebte Förderung der Innenentwicklung durch Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen bei gleichzeitig zwingendem Erhalt eines Großteils des denkmalgeschützten Gebäudebestands zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

5.2 Bodendenkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

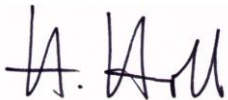
Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG.

5.3 Bodenschutz

Aufgrund bei der Stadt Schweinfurt vorliegender Aufzeichnungen über Bombentreffer während des Zweiten Weltkriegs kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet auch Kampfmittel (Bomben) aufgefunden werden.

6. Flächenbilanz

	Bestand (in ha)	Planung (in ha)
Kerngebiet (MK) mit der Bezeichnung „Kfz Hallen“ (Post)	ca. 0,70 ha	-
Besonderes Wohngebiet (WB)	-	ca. 0,42 ha
Private Verkehrsfläche / private Stellplätze	-	ca. 0,11 ha
Private Grünfläche / Fußwege	-	ca. 0,17 ha
Summe	ca. 0,70 ha	ca. 0,70 ha



Würzburg, den 24.02.2023
HWP Holl Wieden Partnerschaft

Schweinfurt, den

Baureferat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt

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

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b beschlossen. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 23b in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt (Bekanntmachung am).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom beteiligt.

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schweinfurt (Bekanntmachung am).

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

Satzungsbeschluss

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schweinfurt, den

(Siegel)

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans W 21b in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

(Siegel)

Schweinfurt, den

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister

Ausgefertigt am

.....
Sebastian Remelé, Oberbürgermeister