

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Thulbafeld" Stadt Hammelburg, Planungsentwurf vom 1.7.1975, tektiert am 4.1.1976

I. Allgemein

Der Stadtrat weist diesen Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 u. 9 BauNVO aus, um einem dringenden Bedürfnis nach derart zu nutzenden Flächen gerecht zu werden. Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums und wird im Osten durch die B 27, im Süden durch die Bahnlinie Bad Kissingen - Gemünden und im Westen durch die geplante Trasse der Weiterführung der Umgehung Hammelburg im Zuge der B 27 begrenzt. Den nördlichen Abschluß bildet die Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebiet und Landwirtschaftsflächen. Diese Trennlinie wurde im Flurbereinigungsverfahren gefunden. Die Konzentration von weiteren Gewerbebauflächen in diesem Gebiet hat sich angeboten aus der bisherigen Nutzung der angesiedelten Betriebe, die sich ebenfalls auf gewerbliche Nutzung beschränkt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Anhörungsverfahren zum Flächennutzungsplan gem. § 2 Abs. 5 BBauG ist abgeschlossen. Erhebliche Einwände bzw. Bedenken wurden dabei von Fachbehörden nicht vorgebracht. Zwingende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor Herbeiführung der Verbindlichkeit des Flächennutzungsplanes ergeben sich nach § 8 Abs. 2 BBauG aus der Notwendigkeit der Koordinierung zwischen dem im Abschluß befindlichen Flurbereinigungsverfahren und den dringenden Planungszielen der Stadt Hammelburg. Die Dringlichkeit und Notwendigkeit wird allein durch die Tatsache unterstrichen, als heute bereits ca. 50 % des Baugebietes vergeben bzw. bebaut sind. Die dazu erforderlichen Genehmigungen wurden gem. § 33 BBauG ausgesprochen.

Das abgestufte Gewerbegebiet GE 2 entlang der B 27 wurde gesucht um einen planungsrechtlich vertretbaren Übergang zwischen Gewerbegebiet GE und dem nordöstlich der B 27 anschließenden Mischgebiet und später allgemeinen Wohngebiet zu finden. Dieser Bebauungsplan "Am Gericht" ist rechtsverbindlich.

2. Verkehrssituation

Das Baugebiet wird im Bereich der Pl.Nr. 5522 über einen neu zu erstellenden Knotenpunkt an die B 27 angebunden.

Die Haupterschließungsstraßen sind mit einer durchwegs Ausbaubreite von 7,5 m und beidseitigem Gehsteig von 1,5 m vorgesehen.

3. Planungsumfang

Das Baugebiet hat einen Umgriff von 21,2 ha. Der Anteil des Industriegebietes beträgt 9,55 ha, der des Gewerbegebietes 7,2 ha und der des abgestuften Gewerbegebietes 2,7 ha, der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,75 ha.

In diesen Gesamtflächen sind ca. 1,0 ha festgesetzte Grünflächen enthalten.

4. Anhörungsverfahren

a) Einwand Generos Heil vom 13.8.1975.

Der Ausbau des Knotenpunktes - Anschluß der Gewerbesiedlungsstraße an die B 27 ist Forderung des Straßenbauamtes Schweinfurt und kann somit nicht entfallen.

b) Den Einwendungen des Technischen Überwachungsvereines Bayern vom 3.11.1975 und 13.11.1975 konnte aus naheliegenden Gründen nicht stattgegeben werden. Sie richten sich in wesentlichen Teilen gegen die Planungshoheit der Stadt Hammelburg. Die Einwände richten sich gegen die Straßenführung im östlichen Bereich des Grundstückes Pl.Nr. 5661 des TÜV. Die Straßenführung in diesem Bereich ist jedoch aufgrund eines Fachgutachtens des Straßenbauamtes nicht anders zulegen. Der Hinweis, daß die erforderlichen Stellflächen des TÜV nicht mehr gegeben seien wird dadurch entkräftet, als Teile der umfangreichen Grünflächen zur Errichtung von Stellflächen befestigt werden können.

- c) Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt vom 7.11.1975. stellt der Stadtrat fest, daß nach Inbetriebnahme des Brunnens V im Sportzentrum in den Brunnen I mit III eine genügende Wasseraufkommensreserve besteht, so daß die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet "Thulbafeld" als gesichert zu betrachten ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden durch das für die Stadt Hammelburg tätige Ing.-Büro die erforderlichen Untersuchungen angestellt. Dabei wurde das Ergebnis erzielt, daß eine sichere Abwasserbeseitigung möglich ist.
- d) Gutachten der Höheren Naturschutzbehörde vom 5.3.1974. Aufgrund der weit vorangeschrittenen Bebauung und Erschließung des Gebietes ist eine Erschließung in Abschnitten nicht mehr sinnvoll und erforderlich.
- e) Gutachten der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.8.1973. Umfangreiche Grünflächen wurden im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen und verbindlich festgesetzt. Auch wurde der Hinweis aufgenommen, daß im Zuge der Bauvorlage von Bauanträgen Eingrünungspläne mit vorzulegen sind, die dann Bestandteil der bauaufsichtlichen Genehmigung werden.
- f) Gutachten der Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 7.8.1973. Die dort angesprochene Ladestraße ist im Bebauungsplan eingetragen wie sie bereits ausgebaut ist.
- g) Gutachten des Landratsamtes Bad Kissingen vom 10.9.1973. Der auf Seite 2 Abs. 4 angesprochene Thulbakanal ist zwischenzeitlich aufgelassen und verfüllt worden, so daß sich die Anlage eines Brückenbauwerkes in jedem Fall erübrigen wird. Bei der Beurteilung dieses Fragenkomplexes ging man hier von falschen Voraussetzungen aus. Zum 1. Abs. auf Seite 3. Im Hinblick auf die sehr hohen Bauandpreise wurde auf die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes verzichtet. Von der Anlegung öffentlicher Parkplätze wurde umsomehr Abstand genommen als jeder dort ansässige Gewerbetreibende für Betriebsangehörige und Besucher Parkplätze werksintern zur Verfügung stellen muß. Diese Forderung kann über den Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens realisiert werden. 2. Abs. auf Seite 4. Der Eintrag der Hochspannungsleitung ist nicht mehr angezeigt, da diese seit Erstellung des Gutachtens abgebaut wurde.

h) Gutachten Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 29.5.1973.

Zu Ziff. 1. Der Geltungsbereich wurde im Benehmen mit dem Straßenbauamt Schweinfurt festgelegt, es ist auch kein Grund ersichtlich, warum der Schutzstreifen der geplanten Umgehung nach Westen verlegt werden soll.
Zu Ziff. 2. Die Frage der künftigen Nutzung des Schutzstreifens kann nicht beantwortet werden. Eine Festlegung hierüber ist selbstverständlich erst nach dem Bau der Umgehung zu klären.

5. Erschließungskosten

a) Wasserversorgung

1040 lfdm NW 125 - NW 150 einschl. Erdarbeiten, Formstücke und Hydranten

1040 x 95,-- DM = 98 800,-- DM

b) Kanalisation

1040 lfdm RPR Ø 300 - 400 einschl. Erdaushub, Kontrollschächte und Straßeneinläufe

1040 x 155,-- DM = 161 200,-- DM

c) Straßenbau

7020 qm Straßenflächen x 75,-- DM = 526 500,-- DM

Gehsteige

1760 lfdm Gehsteige Breite 1,5 m

2640 qm x 35,-- DM = 92 400,-- DM

d) Straßenbeleuchtung

22 Mastaufsatzleuchten einschl. Verkabelung und Erdarbeiten

22 x 1 200,-- DM = 26 400,-- DM

Gesamterschließungskosten:

905 300,-- DM

=====

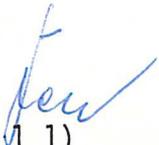
Der Anteil der Stadt Hammelburg an den Erschließungskosten beträgt 10 % aus den Summen Straßenbau, Gehsteige, Straßenbeleuchtung, das sind 64 530,-- DM.

Die Kosten für Kanal und Wasser werden durch die städtische Satzung gedeckt.

Hammelburg, den 4.1.1976

- S t a d t -

städt. Bauabteilung


(F e i l)

1. Bürgermeister



(W e i b e l)

Techn.-Amtsrat

Die Tektierung des Bebauungsplanes unter dem 7.7.1976 war erforderlich, da die Ausarbeitung des Bebauungsplanes aufgrund des Kartenmaterials erforderlich war, welches nach der durchgeführten Bodenordnung durch die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung zur Verfügung gestellt wurde.

Hammelburg, den 7.7.1976



(W e i b e l)

Techn.-Amtsrat

Begründung

Zur 1. Bebauungsplanänderung "Thulbafeld" in Hammelburg
Planungsentwurf vom 25.04.1973

Der Bebauungsplan "Thulbafeld" Hammelburg wird aufgrund eines Stadtratbeschlusses vom 26.06.1989 geändert. Anlaß der Änderung ist die Einmündung der Dr.-Georg-Schäfer-Straße (ursprünglich Straße A) in die Fuldaer Straße nördlich des Grundstückes Fuldaer Str. 29 mit der Fl.Nr. 5528. Die Änderung der Einmündung der Dr.-Georg-Schäfer-Straße in die Fuldaer Straße geschieht in Absprache mit dem Straßenbauamt Schweinfurt. Grund für die Änderung ist die vorhandene Einmündung, die nur noch entsprechend bzw. ausgebaut werden müßte und der dadurch nicht mehr notwendige Erwerb von privaten Grundstücksflächen zur Neuauflage der ursprünglich geplanten Einmündung.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden auch die inzwischen beschlossenen Straßennamenbezeichnungen eingetragen, die Bezeichnung der Straße A und der Straße B wird durch Dr.-Georg-Schäfer-Straße ersetzt.

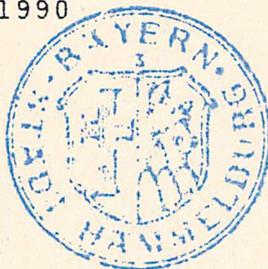
Ebenfalls im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt eine geringfügige Änderung des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich der geänderten Einmündung Dr.-Georg-Schäfer-Straße in die Fuldaer Straße. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkung auf die Erschließungskosten.

Gemäß Stadtratsbeschuß vom 18.12.1989 wurden die Änderungen des Bayer. Bauernverbandes sowie der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt einbezogen.

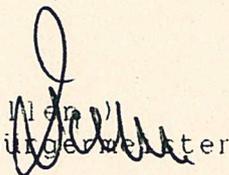
Hammelburg, den 29.05.1990
Stadt:



(Weibel)
Techn.-Oberamtsrat



Stadt Hammelburg



(Zellen)
1. Bürgermeister

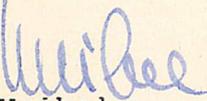
B e g r ü n d u n g

Zur 2. Bebauungsplanänderung "Thulbafeld" in Hammelburg
Planungsentwurf vom 04.03.1993

Der Bebauungsplan "Thulbafeld" Hammelburg wird aufgrund eines Umweltausschußbeschlusses vom 25.01.1993 geändert. Um weiter dringend benötigtes Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen, hat der Umweltausschuß beschlossen, die Flächen bzw. Teilflächen aus den Fl.Nr. 5098, 5169, 5172, 5162, 5161, 5663, 5107 sowie Fl.Nr. 5170 in den Umgriff des Gewerbegebietes aufzunehmen.

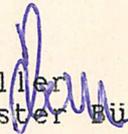
Um eine weitere Durchgrünung bzw. bessere Einbindung in das grüne Umfeld zu erreichen, wurde weiterhin beschlossen, die Fl.Nr. 5528, 5522 und 5523 als private Grünflächen festzusetzen.

Hammelburg, den 04.03.1993
Stadt:


Weibel
Techn.-Oberamtsrat



Stadt Hammelburg


Zeller
Erster Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

3.
Zur 2. Bebauungsplanänderung "Thulbafeld" in Hammelburg
Planungsentwurf vom 04.03.1993

Der Bebauungsplan "Thulbafeld" Hammelburg wird aufgrund eines Umweltausschußbeschlusses vom 25.01.1993 geändert. Um weiter dringend benötigtes Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen, hat der Umweltausschuß beschlossen die Flächen bzw. Teilflächen aus den Fl.Nr. 5098, 5169, 5172, 5162, 5161, 5663, 5107 sowie Fl.Nr. 5170 in den Umgriff des Gewerbegebietes aufzunehmen.

Um eine weitere Durchgrünung bzw. bessere Einbindung in das grüne Umfeld zu erreichen, wurde weiterhin beschlossen, die Fl.Nr. 5528, 5522 und 5523 als private Grünflächen festzusetzen.

Hammelburg, den 04.03.1993
Stadt:

Weibel

Weibel
Techn.-Oberamtsrat



Stadt Hammelburg

Zeller
Zeller
Erster Bürgermeister

3
Ergänzung der Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung "Thulbafeld" in Hammelburg mit Datum vom 14.11.1994

1. Im Bebauungsplan wurde die Gasversorgungsleitung der Stadt Hammelburg zum Stadtteil Untererthal unter Abschnitt 2. "Für die Hinweise" nachrichtlich übernommen und die Trasse zeichnerisch im Plan dargestellt.
2. Unter Punkt b. "Weitere Festsetzungen" wurde unter Punkt 12 folgender Text mitaufgenommen: "Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet "Thulbafeld" in der bisherigen Fassung gelten auch für diese Bebauungsplanänderung".
3. Auf die Auflage des Wasserwirtschaftsamtes mit Schreiben vom 04.07.1994, vorsichtshalber einen Hinweis auf die Ausführung von wasserdichten Wannen aufzunehmen, wird verzichtet. Außerdem wird auch der Hinweis, unverschmutzte Oberflächenwässer zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Grund für diese Maßnahme ist, daß das erweiterte Baugebiet wohl nicht grundwassergefährdet ist und es sich bei der Erweiterung des Bebauungsgebietes um einen relativ kleinen Flächenanteil im Vergleich zum gültigen und im wesentlichen vollzogenen Bebauungsplan handelt.

4. Der Hinweis des E-Werks, daß stromintensive Betriebe mit einer neuen Versorgung erschlossen werden müssen, wird ebenfalls nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Grund hierfür ist der relativ geringe Flächenanteil der Bebauungsgebietserweiterung im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet. Außerdem ist dies eine Frage der Erschließung und nicht eine Festsetzung im Bebauungsplan.

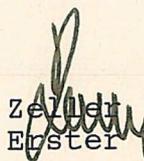
Hammelburg, 14.11.1994
Stadt:



Weibel
Technischer Oberamtsrat



Stadt Hammelburg



Zeller
Erster Bürgermeister

Ergänzung der Begründung "Thulbafeld" - Datum 16.01.1995

Der Stadtrat beschloß in seiner Sitzung am 19.12.1994, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- 1) Der Gehölzbestand ist - soweit möglich - zu erhalten bzw. zu ersetzen.
- 2) Der bereits bestehende Wassergraben zwischen den Flurteilen "Ganstal" und "Thulbafeld" ist so zu dimensionieren, daß auch Stark-Regen sicher abgeführt werden.
- 3) Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gebiet "Thulbafeld" in der bisherigen Fassung gelten auch für diese Bebauungsplanänderung.
- 4) In die Planzeichnung ist noch aufzunehmen: Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen (die momentan gültige Planzeichenverordnung ist anzuwenden).
- 5) Im derzeitig laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des Bebauungsplanes "Thulbafeld" mitaufzunehmen.
- 6) Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Festsetzungen bzgl. Grundquellwasser und Kanalisation sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zu ergänzen ist noch, daß die Entwässerungssatzung der Stadt Hammelburg entsprechend anzuwenden ist.

- 7) Die von der TELEKOM übermittelten Leitungspläne sind, soweit die Ergänzung des Bebauungsplanes betroffen ist, in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- 8) Die Einwendungen des städtischen E-Werkes sind in den Bebauungsplan zu übernehmen, da diese ausschließlich im Rahmen der Erschließung bzw. bei Bedarf durchgeführt werden.

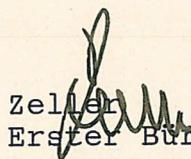
Hammelburg, 16.01.1995
Städt. Bauabteilung



Weibel
Stadtbaumeister



Stadt Hammelburg



Zeller
Erster Bürgermeister