

BEBAUUNGSPLAN HEINRICH-HOFFMANN-STRASSE ZEEGENDORF



**GEMEINDE STRULLENDORF
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger strasse 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
"Heinrich-Hofmann-Straße" in Zeegendorf

Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	19.12.2016
Einwohnerzahl: Gemeinde Strullendorf davon Zeegendorf	8.316 EW (31.12.2016) 546 EW (31.12.2016)
Flächennutzungsplan:	Anpassung im Rahmen einer Berichtigung
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat Strullendorf hat am 19.12.2016 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Bühlwiesen" und "Mühlwiese-Kleewiese" in Zeegendorf zum 2. Mal zu ändern. Die bestehende 1. Bebauungsplan-Änderung "Bebauungsplan zur Änderung der Bebauungspläne 'Bühlwiesen' und 'Mühlwiese-Kleewiese'" ist seit dem 03.09.1993 rechtskräftig. Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Die grünordnerische Fachplanung wird durch das Büro Team 4 aus Nürnberg betreut und ist in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Durch die nun vorliegende 2. Änderung soll die Planung an geänderte städtebauliche Ziele angepasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält – zur Vereinfachung der Namensnennung – die Bezeichnung "Heinrich-Hoffmann-Straße" in Zeegendorf und umfasst die o.a. Planänderungen. Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes "Bühlwiesen" und "Mühlwiesen-Kleewiese" von Zeegendorf und ist fast komplett von bestehender Bebauung umgeben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche (§ 13a BauGB) wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Strullendorf liegt im Landkreis Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken. Strullendorf gehört zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg innerhalb der Planungsregion Oberfranken - West.

Nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 wird Strullendorf als Grundzentrum eingestuft.

Naturräumlich liegt Strullendorf im Mittelfränkischen Becken (Regnitztal) bzw. Altvorland sowie Nördliche Frankenalb.

Zeegendorf liegt ca. 8 km nordöstlich von Strullendorf und ist über die St 2188 mit dem Kernort verbunden. Von hier besteht über die St 2244 eine Verbindung nach Bamberg bzw. eine Anbindung an die A 73.

Strullendorf war in den letzten Jahrzehnten überwiegend eine wachsende Gemeinde. Die Einwohnerzahl von Zeegendorf stieg in den letzten Jahren konstant; allerdings nur sehr gering.

In Zeegendorf sind eine Zimmerei, ein Transport- und Erdbauunternehmen und ein Sportgerätehersteller angesiedelt. Weitere verschiedene größere, mittelgroße und kleinbetriebliche Unternehmen befinden sich in Strullendorf.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Strullendorf vorhanden. Der Hauptort der Gemeinde verfügt über diverse Lebensmittelläden, Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung und eine Seniorenbetreuung sind in Strullendorf ebenfalls gewährleistet. Weitere Möglichkeiten der ärztlichen Versorgung befinden sich in Amlingstadt und Geisfeld.

In Amlingstadt befindet sich eine Grundschule, in Strullendorf sind Grund- und Mittelschule vorhanden. Weiterführende Schulen werden in Bamberg besucht. Die erforderliche Betreuung der Vorschulkinder erfolgt in diversen Kindergärten im Gemeindegebiet.

In Zeegendorf befinden sich zwei Haltestellen des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) mit regelmäßigen Busverbindungen nach Strullendorf und nach Bamberg.

Das Flurbereinigungsverfahren in Zeegendorf ist seit 1994 abgeschlossen.

In Zeegendorf besitzt die Freiwillige Feuerwehr einen Stützpunkt mit entsprechender Ausrüstung.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten von Zeegendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden, Westen und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Süden an die freie Flur an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Zeegendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 167
Flurnummern teilweise: 92/1 und 168

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Süden von ca. 370 m ü. NN auf ca. 359 m ü. NN.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,562 ha groß.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
MISCHGEBIET (MI)	0,373	66,4
VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. GEHWEGE)	0,086	15,3
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN INKL. GRÄBEN	0,103	18,3
GESAMTFLÄCHE	0,562	100,0

Die bisher in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Bühlwiesen" und "Mühlwiese-Kleewiese" ausgewiesene "Gewerbegebietsfläche mit eingeschränkter Nutzung" (GE_e) wird künftig als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Folgende Rahmenbedingungen gewährleisten die tatsächliche Nutzung als Mischgebiet:

Im Rahmen ihrer Planungshoheit kann und wird die Gemeinde die bauliche Nutzung des neuen Mischgebietes steuern und auf eine entsprechende Durchmischung des Plangebietes achten. Dies ist problemlos möglich, da sich die Gemeinde im Besitz des Grund und Bodens befindet und somit über entsprechende Kaufverträge die Nutzungen steuern kann. Bei der Aufplanung des Geltungsbereiches wurden bereits mischgebietstypische Grundstückszuschnitte ausgewiesen. Es entstehen Bauplätze zwischen 580 m² (zentral) und 1.000 m² (Nordwesten), was sowohl eine Wohn- als auch eine Gewerbebebauung zulässt.

Das größte Planungsgrundstück ist dabei zusätzlich in Nähe des benachbarten Gewerbegebietes angesiedelt und von der bestehenden Wohnbebauung entsprechend abgerückt.

Für das Plangebiet sind konkrete Anfragen für eine mischgebietstypische Bebauung vorhanden: Neben einem Restaurationsatelier, einem Elektroinstallationsbetrieb und einer Steuerkanzlei liegen auch Anfragen für Wohnbebauungen vor.

Das Mischgebiet wird mit Einschränkungen bezüglich der zulässigen Emissionen ausgewiesen. Weitere Erläuterungen sind in Kapitel 7 Immissionsschutz aufgeführt.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbe-

reich liegen. Von den insgesamt 5 vorgesehenen Grundstücken ist bei den beiden nördlichsten Grundstücken aufgrund der vorhandenen Hanglage das zweite Vollgeschoss im Untergeschoss zulässig.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von den angrenzenden Verkehrsflächen sowie dem angrenzenden Weidengraben vorgeschrieben:

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Im Bereich der Baurechte zwischen Planstraße A und dem Weidengraben (Südostgrenze des Plangebietes) darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht tiefer als 20 cm unter dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten. Verglichen mit den bisheriger rechtswirksamen Bebauungsplänen reduziert sich die Grundflächenzahl von 0,8 (bisher GE_e) auf 0,6 im geplanten Mischgebiet.

Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen.

Im Bebauungsplan sind keine Garagen eingetragen. Diese können jedoch überall auf den Grundstücken errichtet werden, müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen.

Am Südostrand des Plangebietes befindet sich ein offener Entwässerungsgraben ("Weidengraben"), in den die Oberflächenwässer des Plangebietes eingeleitet werden sollen. Weitere Erläuterungen zur Abwasserthematik sind in Kapitel 6.2 aufgeführt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist in Kapitel 6.1 "Verkehr" erläutert.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Baufläche handelt es sich um eine von Bebauung umgebene, ca. 0,56 ha große Grünfläche mit zentral gelegener Baum-/Strauchhecke. Der Randbereich der Fläche wird zum Teil als Lagerfläche (Holzschnitt) genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Strullendorf wird die Fläche momentan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass innerhalb der Bauparzellen pro 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Die dargestellten Einzelbaumstandorte sind als Hinweis zu verstehen. Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Straßenraums und der vorhandenen Stellplatzflächen sind die zum Erhalt dargestellten Laubbäume zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen. Ausfälle von zum Erhalt festgesetzter Bäume sind durch Neupflanzungen (hochstämmiger Laubbaum) zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind dabei überwiegend standortheimische Gehölze (siehe nachfolgende Artenliste) zu verwenden, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für die Tierwelt zu gewährleisten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig und erwünscht. Zur Minimierung der Versiegelung im Umfeld der Bebauung sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. bei Stellplätzen und Wegen), wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	

Als Artenschutzmaßnahme und gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

5.2 Eingriffsregelung gemäß BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die "Heinrich-Hoffmann-Straße" durch eine 6,0 m breite Stichstraße (Planstraße A) inkl. eines 1,5 m breiten nicht explizit im Planteil dargestellten Randstreifens. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage (12,0 m Durchmesser). Westlich an die Wendeanlage angrenzend dient eine kleine öffentliche Grünfläche als Option für eine spätere Erweiterung in Richtung Westen.

Ein Sichtfeld im Bereich der Straßenkreuzung der Planstraße A zur Heinrich-Hoffmann-Straße wurde im Bebauungsplan eingetragen.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Zeegendorf erfolgt über die öffentliche Kanalisation zu-
meist im Mischsystem. Die Abwässer des Baugebietes werden ebenso wie im nördlich
benachbarten Baugebiet "Bühlwiese" im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser
wird dabei an die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage
Strullendorf entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend. Die An-
bindung erfolgt an die bestehende Kanalleitung, die sich in der öffentlichen Grünflä-
che am Südostrand des Plangebietes befindet. Zur entsprechenden Anbindung ist die
geplante Entwässerungsleitung anhand eines 3 m breiten Leitungsrechtes im Plan
eingetragen (zwischen Planstraße A / Wendeanlage und öffentlicher Grünfläche am
Südostrand mit bestehender Abwasserleitung).

Das Oberflächenwasser wird in den "Weidengraben" geleitet. Dieser befindet sich
ebenfalls am Südostrand des Plangebietes.

Für die Dachflächen- und Niederschlagswässer wird eine Versickerung empfohlen
(siehe hierzu auch Ausführungen in Pkt. C. 13 der Verbindlichen Festsetzungen).

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und
Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Strullendorf wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die
Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Immissionsschutz

Direkt westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, das im Geltungsbe-
reich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bühlwiesen und Mühlwiese-Kleewiese"
liegt (Größe ca. 6,4 ha; aktuell nur Teilnutzung). Gleichzeitig grenzt das aktuelle
Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens im Südosten an bestehende
Wohngebietsflächen an der Heinrich-Hoffmann-Straße (teilweise ebenfalls im Gel-
tungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bühlwiesen und Mühlwiese-
Kleewiese").

Nachfolgend werden die Auswirkungen des vorhandenen Gewerbelärms auf die neu
geplanten Mischgebietsflächen dargestellt.

Gleichzeitig muss das geplante Mischgebiet - hier können und sollen ebenfalls neue
Gewerbebetriebe angesiedelt werden - aufgrund des benachbarten Wohngebietes
entsprechend kontingentiert werden. Diese Ergebnisse führen zu den unter Punkt
A 1.1 und Punkt A 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen getroffenen lärmtechnischen
Einschränkungen.

7.1 Gewerbelärm bestehend

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bühlwiesen und Mühlwiese-Kleewiese" existieren
keine lärmtechnischen Einschränkungen über zulässige ausgehende Schallleistungs-
pegel oder anhand einer Lärmkontingentierung. Daher wurde zur Beurteilung des auf
das aktuelle Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms auf die Auflagen im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren des Gewerbebetriebs der Fa. Hofmann Garn GmbH vom 06.05.1991 zurückgegriffen (Bescheid Nr. 3404/91 des Landratsamtes Bamberg; Betriebserweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 101 und 102, Gemarkung Zeegendorf):

"Der Beurteilungspegel, der vom Gesamtbetrieb auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche, einschließlich Fahrverkehr und Verladebetrieb, darf am nächstliegenden Wohnhaus folgende in der TA Lärm unter Ziffer 2.321 festgesetzten Immissionswerte nicht überschreiten:

Im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet

Tagsüber 52 dB(A)

Nachts 37 dB(A)

Im östlich angrenzenden Mischgebiet

Tagsüber 57 dB(A)

Nachts 42 dB(A)"

Die im Baubescheid erwähnten Grundstücke entsprechen mittlerweile dem Grundstück Fl. Nr. 104 mit der Gesamtfläche des bestehenden Gewerbegebietes.

Die Umsetzung der lärmtechnischen Auflagen erfolgt mittels einer Rückrechnung anhand des Schallschutzprogrammes "Immi" in flächenbezogene Schallleistungspegel (analog einer einfachen Lärmkontingentierung gemäß DIN 18005 i.V.m. DIN 45691).

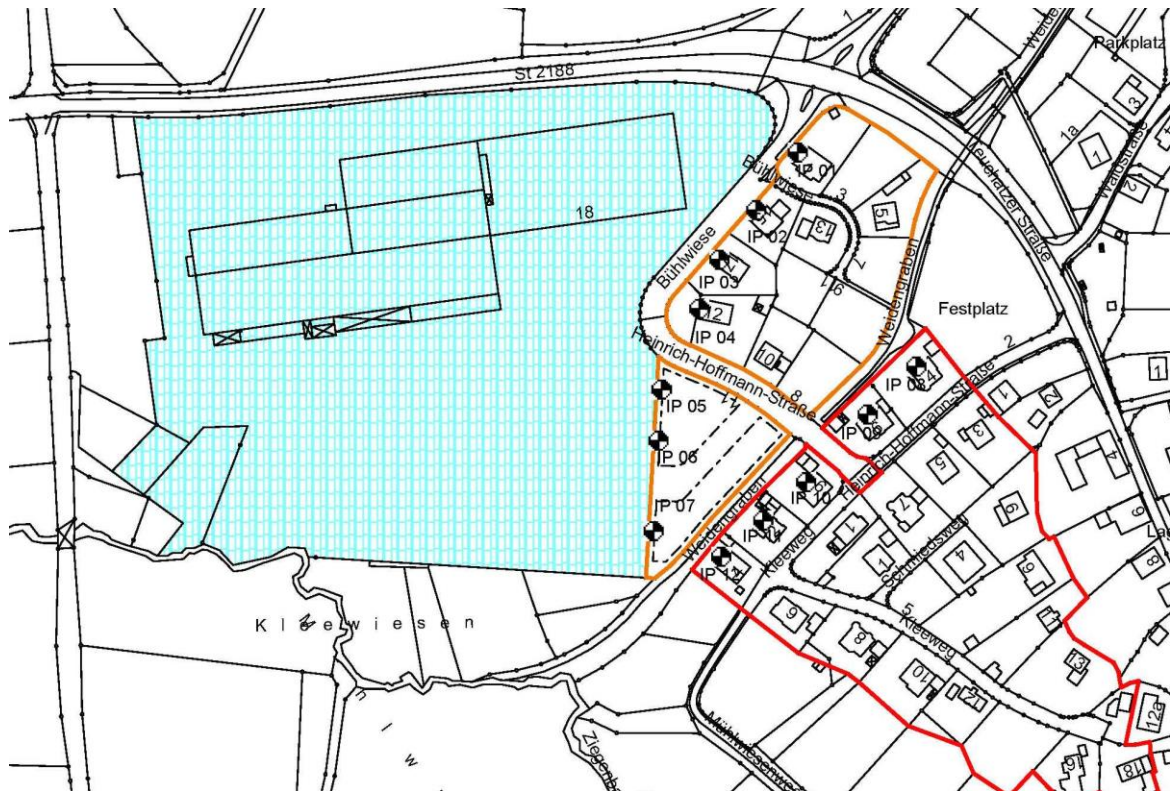
Hierfür wurde das digitale Kataster der Gemeinde Strullendorf im Bereich der Gemarkung Zeegendorf in das Schallschutzprogramm importiert (ohne Berücksichtigung der Topographie sowie abschirmende oder reflektierende Wirkung von bestehenden Gebäuden).

Das gesamte Gewerbegebiet westlich des aktuellen Plangebietes wurde als Flächenschallquelle definiert. Am jeweiligen Westrand des bestehenden Mischgebietes, des aktuell geplanten Mischgebietes und der bestehenden Wohngebiete wurden Immissionspunkte als Lärmeinwirkorte an die nächstliegenden direkt vom Gewerbelärm betroffenen Gebäude gesetzt. Die Untersuchungen erfolgen demnach für folgende 12 Immissionsorte (angeordnet von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost):

IP 01	M bestehend	Bühlwiese 1
IP 02	M bestehend	Bühlwiese 15
IP 03	M bestehend	Bühlwiese 17
IP 04	M bestehend	Bühlwiese 12
IP 05	M geplant	
IP 06	M geplant	
IP 07	M geplant	
IP 08	W bestehend	Heinrich-Hoffmann-Str. 4
IP 09	W bestehend	Heinrich-Hoffmann-Str. 6
IP 10	W bestehend	Heinrich-Hoffmann-Str. 9
IP 11	W bestehend	Kleeweg 2
IP 12	W bestehend	Kleeweg 4

Für die Immissionspunkte gelten folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005 i.V.m. DIN 45691 der Geräuschkontingentierung (zugleich Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm):

Mischgebiete: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
Wohngebiete: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)



Übersichtslageplan Gewerbefläche (blau) mit Immissionspunkten (Mischgebiete ocker, Wohngebiete rot)

Zunächst wurde für die Gewerbeflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts eingegeben. Die Schallpegel wurden anschließend im Schallschutzprogramm so reduziert, dass für den Tag- und Nachtzeitraum die jeweils im Baubescheid angegebenen erforderlichen Immissionswerte eingehalten werden:

Tagzeitraum:

erforderlicher Immissionswert WA best.: 52 dB(A)
erforderlicher Immissionswert MI best.: 57 dB(A)

Bebauungsplan - Lärmkontingentierung

Quelle	dLW	Lw0	Grp	Δ[i,IP]	I.-Pkt.	LI	LI-Rw	LI-Rw	Δ[SQ,j]
FLGK001 GE	-1.1	60.0	0		IPkt001 IP 01, MI	53.5	-6.5		
					IPkt002 IP 02, MI	54.7	-5.3		
					IPkt003 IP 03, MI	55.2	-4.8		
					IPkt004 IP 04, MI	55.1	-4.9		
					IPkt005 IP 05, MI neu	58.3	-1.7		
					IPkt006 IP 06, MI neu	58.3	-1.7		
					IPkt007 IP 07, MI neu	57.8	-2.2		
					IPkt008 IP 08, WA	48.7	-6.3		
					IPkt009 IP 09, WA	49.5	-5.5		
					IPkt010 IP 10, WA	50.4	-4.6		
					IPkt011 IP 11, WA	51.2	-3.8		
					IPkt012 IP 12, WA	52.0	-3.0		

Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Tagzeitraum

Im Diagramm wird ersichtlich, dass der erforderliche Immissionswert eines Wohngebietes gemäß Baubescheid erstmals bei einer Reduzierung des flächenbezogenen Ausgangspegels (60 dB(A)) von - 1,1 = 58,9 dB(A) eingehalten wird (siehe IP 12: 52.0 dB(A)).

Im Umkehrschluss bedeutet dies für das aktuelle Mischgebiet (siehe Immissionspunkte 05 bis 07), dass der erforderliche schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags mit dann 58,3 dB(A) eingehalten bzw. um ca. 1,7 dB(A) unterschritten wird.

Nachtzeitraum:

erforderlicher Immissionswert WA best.: 37 dB(A)
erforderlicher Immissionswert MI best.: 42 dB(A)

Quelle	dLW	Lw0	Grp	B[i,IP]	I.-Pkt.	LI	LI-Rw	LI-Rw	B[SQ,j]
FLGK001	GE	-16.1	60.0	0	IPkt001	IP 01, MI	38.5	-6.5	
					IPkt002	IP 02, MI	39.7	-5.3	
					IPkt003	IP 03, MI	40.2	-4.8	
					IPkt004	IP 04, MI	40.1	-4.9	
					IPkt005	IP 05, MI neu	43.3	-1.7	
					IPkt006	IP 06, MI neu	43.3	-1.7	
					IPkt007	IP 07, MI neu	42.8	-2.2	
					IPkt008	IP 08, WA	33.7	-6.3	
					IPkt009	IP 09, WA	34.5	-5.5	
					IPkt010	IP 10, WA	35.4	-4.6	
					IPkt011	IP 11, WA	36.2	-3.8	
					IPkt012	IP 12, WA	37.0	-3.0	

Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Nachtzeitraum

Im Diagramm wird ersichtlich, dass der erforderliche Immissionswert eines Wohngebietes gemäß Baubescheid erstmals bei einer Reduzierung des flächenbezogenen Ausgangspegels (60 dB(A)) von - 16,1 = 43,9 dB(A) eingehalten wird (siehe IP 12: 37.0 dB(A)).

Im Umkehrschluss bedeutet dies für das aktuelle Mischgebiet, dass der erforderliche schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts mit dann 43,3 dB(A) eingehalten bzw. wieder um ca. 1,7 dB(A) unterschritten wird.

Legt man also die lärmtechnischen Maßstäbe des bestehenden Gewerbegebietes gemäß Baubescheid Nr. 3404/91 entsprechend um, entstehend rückgerechnet keine lärmtechnisch unzulässigen Auswirkungen auf das aktuelle Plangebiet, da die zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden.

7.2 Möglicher künftiger Gewerbelärm (im aktuellen Plangebiet)

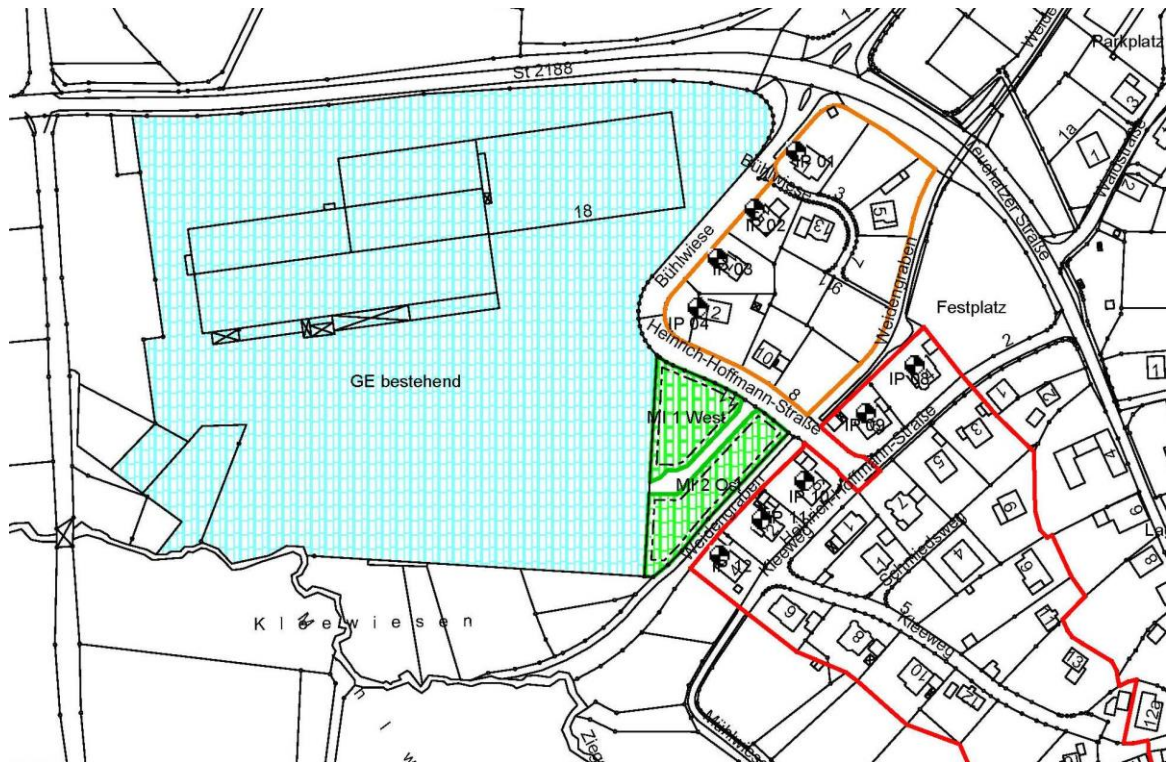
Aufgrund möglicher künftiger Gewerbebetriebe im aktuellen Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Die Untersuchung erfolgt auf Basis der unter Punkt 7.1 der Begründung aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen in Überlagerung mit den bestehenden Gewerbelärmflächen.

Aufgrund der Erkenntnisse von Kapitel 7.1 wurden für das bestehende Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 58,9 dB(A) und nachts 43,9 dB(A) angesetzt. Diese Werte bleiben unverändert und werden im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung nicht weiter reduziert.

Die Untersuchung der künftig möglichen Gewerbelärmauswirkungen im aktuellen Mischgebiet erfolgten zudem unter der Annahme, dass weiterhin die Auflagen des Baubescheides Nr. 3404/91 des Landratsamtes Bamberg erfüllt werden müssen. Demzufolge ist künftig weiterhin zu gewährleisten, dass bei den umliegenden bestehenden Mischgebieten die Immissionswerte von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts nicht überschritten werden dürfen. Beim östlich angrenzenden Wohngebiet dürfen die Immissionswerte von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Mit Ausnahme der Immissionspunkte im aktuellen Mischgebiet, die dann innerhalb der kontingentierten Fläche liegen, können alle weiteren Immissionspunkte von Kapitel 7.1 herangezogen werden. Das geplante Mischgebiet wurde in 2 Teilflächen westlich und östlich der Planstraße A unterteilt.



Übersichtslageplan Gewerbefläche (blau), aktuelles Mischgebiet (grün; Teilflächen 1 und 2) mit Immissionspunkten (Mischgebiete ocker, Wohngebiete rot)

Die Untersuchungen erfolgten als reine Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Topographie oder Reflexionen durch abschirmende Gebäude. Es wurde eine freie Schallausbreitung, alleine unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (Minderung durch den Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort) durchgeführt.

Für die beiden Teilflächen i des Mischgebietes wurden gemäß DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt. Diese Emissionskontingente wurden für die beiden Teilflächen (TF 1 und TF 2) in ganzen Dezibel so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{PI,j}$ (= jew. erforderlicher Immissionswert gemäß Baubescheid Nr. 3404/91) durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen überschritten wird.

Es wurde darauf geachtet, dass die Emissionskontingente zum benachbarten Wohngebiet niedriger ausfallen, als zum bestehenden Gewerbegebiet.

Tagzeitraum:

erforderlicher Immissionswert WA best.: 52 dB(A)
erforderlicher Immissionswert MI best.: 57 dB(A)

Bebauungsplan - Lärmkontingentierung

Quelle	dLW	Lw0	Grp	B [i, IP]	I.-Pkt.	LI	LI-Rw	LI-Rw	B[SQ,j]
FLGK001 GE	0.0	58.9	0		IPkt001 IP 01, MI	53.5	-6.5		
FLGK002 MI neu 1	-19.0	60.0	0		IPkt002 IP 02, MI	54.7	-5.3		
FLGK003 MI neu 2	-22.0	60.0	0		IPkt003 IP 03, MI	55.2	-4.8		
					IPkt004 IP 04, MI	55.1	-4.9		
					IPkt005 IP 08, WA	48.7	-6.3		
					IPkt006 IP 09, WA	49.5	-5.5		
					IPkt007 IP 10, WA	50.4	-4.6		
					IPkt008 IP 11, WA	51.2	-3.8		
					IPkt009 IP 12, WA	52.0	-3.0		

Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Tagzeitraum

Zur Einhaltung der Immissionswerte gemäß des weiterhin zugrunde gelegten Baubescheides muss das aktuelle Mischgebiet **tags** demnach auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $60 \text{ dB(A)} - 19,0 = \mathbf{41 \text{ dB(A)}}$ für die Teilfläche 1 und $60 \text{ dB(A)} - 22,0 = \mathbf{38 \text{ dB(A)}}$ für die Teilfläche 2 reduziert werden.

Nachtzeitraum:

erforderlicher Immissionswert WA best.: 37 dB(A)
erforderlicher Immissionswert MI best.: 42 dB(A)

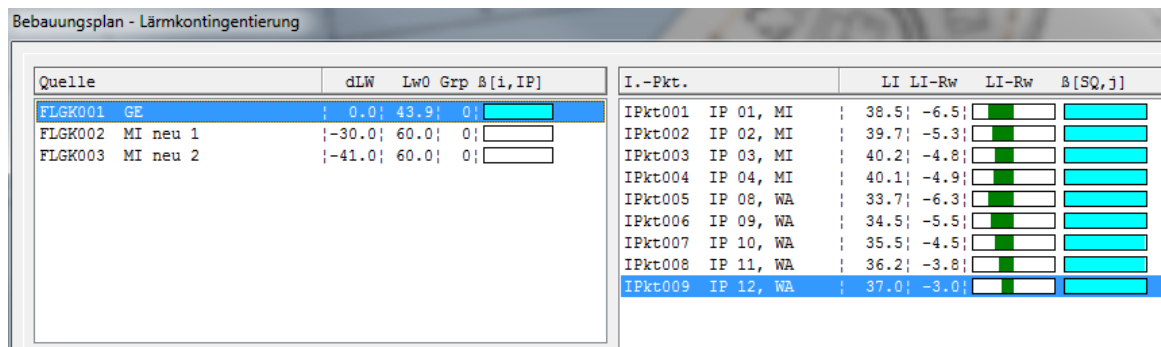


Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Nachtzeitraum

Zur Einhaltung der Immissionswerte gemäß Baubescheid muss das aktuelle Mischgebiet **nachts** demnach auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $60 \text{ dB(A)} - 30,0 = \mathbf{30 \text{ dB(A)}}$ für die Teilfläche 1 und $60 \text{ dB(A)} - 41,0 = \mathbf{19 \text{ dB(A)}}$ für die Teilfläche 2 reduziert werden.

Nach der mit dem Schallschutzprogramm durchgeführten Lärmkontingentierung fallen also folgende zulässige Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die 2 Teilflächen des Plangebietes an:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1 - MI 1 West	41	30
TF 2 - MI 2 Ost	38	19

Immi Tabelle 1

Die reduzierten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (siehe Pkt. 1.1 i.V.m. Pkt. 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der vorherigen Tabelle (Immi Tabelle 1) angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei einer Bebauung oder Nutzung des Mischgebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelereignisse (Spitzenpegelbetrachtung).

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu)
ca. 500 m² x 120,- €/m² **60.000,00 €**

8.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser ca. 62 m x 500,- € 32.500,00 €
Regenwasser ca. 65 m x 400,- € 26.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 5 St. x 1.200,- € x 2 12.000,00 €

Gesamt ca. 70.500,00 €

8.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 65 m x 300,- € 19.500,00 €
Hausanschlüsse ca. 5 St x 1.000,- € 5.000,00 €

Gesamt ca. 24.500,00 €

8.4 Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellen mit Anpflanzungen
ca. 430 m² x 50,- €/m² **21.500,00 €**

Gesamt gerundet netto 176.500,00 €

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
9.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
9.9	Bayernwerk AG	96052 Bamberg
9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.11	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.13	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.14	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
9.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.16	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
9.17	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
9.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
9.19	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH	90443 Nürnberg
9.20	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
9.21	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
9.22	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
9.23	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
9.24	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
9.25	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
9.26	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
9.27	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
9.28	Team 4	90419 Nürnberg
9.29	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 19.12.2016

Geändert: Bamberg, 12.06.2017

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungsplan "Heinrich-Hoffmann-Straße"

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzungen der Verbindlichen Festsetzungen und der Begründung hinsichtlich der gesetzlich festgesetzten Rodungszeit sowie der Festlegung eines Pflanzgebotes bei möglichen Ausfällen zum Erhalt festgesetzter Bäume
- Ergänzung der Begründung bezüglich Steuerung der Durchmischung des Plangebietes inkl. Ausführungen zur mischgebietstypischen Bebauung
- Darstellung der lärmtechnischen Auswirkungen des bestehenden Gewerbelärms auf das Plangebiet in der Begründung
- Darstellung der lärmtechnischen Auswirkungen des im Verfahren befindlichen aktuellen Mischgebietes auf die umliegende bestehende Misch- und Wohnbebauung mittels einer Geräuschkontingentierung; Festsetzung von lärmtechnischen Einschränkungen für das geplante Mischgebiet
- Aufnahme eines Hinweises zu lärmtechnischen Auflagen bei haustechnischen Anlagen in die Verbindlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Ausführungen zur Höhenfestsetzung der Erdgeschossfußbodenoberkante in Verbindlichen Festsetzungen und Begründung
- Ergänzungen der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen bezüglich erforderlicher Absicherung der Kellergeschosse sowie hinsichtlich einer Empfehlung zur Erstellung von Baugrundgutachten

Der Plan ist vom Gemeinderat von Strullendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Strullendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 12.06.2017 mit der Begründung vom 12.06.2017 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 12.06.2017

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de