

Gemeinde Großhabersdorf

Aufstellung des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Inhalten Nr. 31 „Badstraße“

Begründung, Stand Fertigung 28.05.2020

0. Vorbemerkung:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes war bereits im Jahr 2007/2008 im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Danach ruhte das Verfahren, da der Aussiedlungszeitpunkt der vorhandenen Firma unklar war und auch die Zielsetzung der Planung neu diskutiert wurde.

Inzwischen hat der Gemeinderat entschieden, dass eine stärkere bauliche Verdichtung stattfinden soll. Die neue Planfassung enthält daher anstelle von einigen Einzelhäusern zwei Mehrfamilienhäuser. Dementsprechend ändert sich der Stellplatzbedarf. An der Badstraße wurden bereits Wohnhäuser errichtet. Hier ergeben sich etwas andere Grundstückszuschnitte.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Sanierung der Hadewartstraße konnte Klarheit über den Rückbau des südlichen Teils des Am Hopfengartenes erreicht werden.

1. Planungsanlass, Aufgabenstellung, Ziele der Planung:

Auslöser der Bauleitplanung war eine geplante Betriebsverlagerung. Ein seit langer Zeit im Talgrund ansässiger Betrieb beabsichtigte die Aussiedlung. Diese Absicht deckte sich mit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde anstelle der Firma ein kleines Wohngebiet mitten im Ortskern zu realisieren.

Daneben sollte eine Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der geplanten „Grünachse Bachstraße“ zum Freibad und weiter entlang des Tals des Neubachs geführt werden.

Dieses Projekt stammt aus dem städtebaulichen Rahmenplan zur Ortskernsanierung, der im Jahr 1999 beschlossen wurde. Inzwischen ist die Fuß- und Radwegeverbindung realisiert worden und stellt eine der wichtigsten innerörtlichen Wegeverbindungen für die Bürger in Großhabersdorf dar. Der Talgrund konnte damit erschlossen werden und wurde zur Freizeitfläche mit Freibad, Kneipp-Anlage, Naturerlebnis, Spazierwegen und Ruhebereichen.

Die Verlagerung und Renaturierung des Schlauersbachs wurde im Zuge der Realisierung 2009 eng mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt.

Die Zielsetzung der gemeindlichen Siedlungspolitik hat sich den Erfordernissen angepasst. Es fehlen vor allem kleinere, kostengünstige Wohnungen. Die Gemeinde hat daher beschlossen – neben einem weiteren Objekt in der Ansbacher Straße – Sozialwohnungen in diesem Baugebiet zu realisieren und aktiv Nachverdichtung zu betreiben. Damit werden Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm aufgenommen (vgl. Punkte 3.1. Flächensparen und 3.2. Innenentwicklung, LEP Bayern).

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Planungsrestriktionen, Planungsverfahren

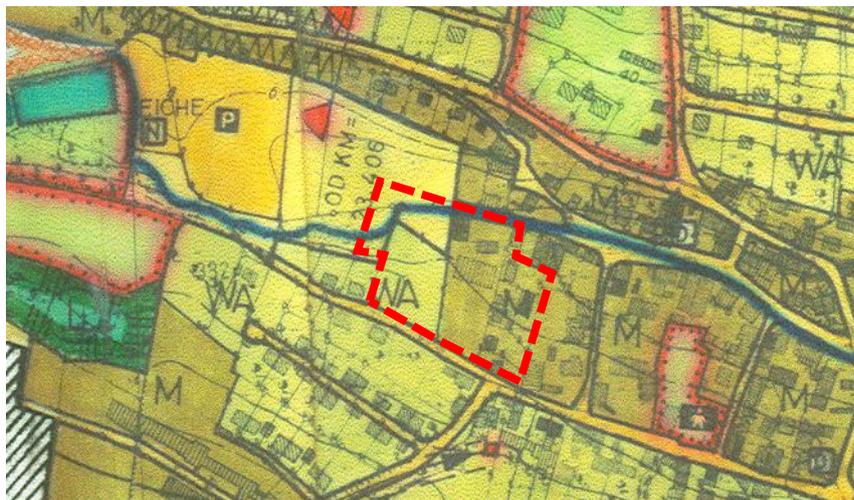


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, unmaßstäblich

Darstellung im FNP/LP:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zeigt im rot umrandeten Planungsgebiet nördlich der Badstraße links Wohnbaufläche (WA), nach rechts Richtung Osten, gemischte Baufläche (M).

Ein kleiner Teilbereich in der nordwestlichen Ecke ist nicht als Baugebiet, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der FNP ist anzupassen. Das Planungsgebiet liegt mit Ausnahme der vorgenannten landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern“.

Östlich und nordöstlich ist gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und westlich befindet sich allgemeines Wohngebiet (WA).

Es handelt sich beim Planungsgebiet um ein von der Badstraße nach Norden fallendes Gelände, das sanft zum Bach hin ausläuft. Es ist zum größten Teil noch von den leerstehenden Gebäuden der ehemaligen Produktionshallen geprägt und weist ansonsten Grünflächen auf.

An der Badstraße sind bereits zwei Wohnhäuser neu entstanden. Auch westlich der Straße „Am Hopfengarten“ ist ein Wohnhaus neu errichtet worden.

Mögliche Planungsrestriktionen (Bayernatlas, Zugriff 24.03.2020):

Das Gebiet weist keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler auf. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Biotop Nr. 6530-0173-008 ist mit einer kleinen Teilfläche am Nordrand des Planungsgebietes betroffen. Es wird jedoch nicht verändert.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung braucht nicht erstellt werden (Tel. mit Frau Nitsche, UNB LRA Fürth, 27.05.2020). Gefordert wird eine punktuelle Untersuchung auf die verdachtsweise geäußerten Arten Zauneidechse und Fledermäuse. Der beauftragte Gutachter, Dr. Schlumprecht, BFÖS, stellte bei seinen nachfolgenden Ortsterminen im Sommer 2020 keine Zauneidechsen fest („zu schattige Lage“).

Fledermäuse können in geeigneten Öffnungen des Gebäudes vorhanden sein. Vor Abbrucharbeiten sind die Gebäude daher zu begehen.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Lärmeinwirkungen von anderen Gebieten oder aus Verkehr sind nicht festzustellen.

Die Grundstücke sind gemäß Hinweis des Landratsamtes Fürth, Abt. Wasserrecht, Bodenschutz, Altlasten, nicht im Kataster nach § 3 BayBodenschutzgesetz enthalten. Altlastenfreiheit kann aber nicht garantiert werden. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung können Altlasten vorhanden sein. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Fachbehörden unverzüglich zu informieren.

Diese Hinweise sind im Planteil enthalten.

Planungsverfahren:

Es handelt sich um eine bereits teilweise bebaute Fläche, die nach dem Auslaufen der betrieblichen Nutzung wieder nutzbar gemacht werden soll.

Es wird das Planungsverfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Grundstücke:

Fl.-Nrn. 171/1; 172; 172/1; 173; 173/1; 173/2; 173/3; 174; 174/3; 174/4; 174/5; 174/7; 174/8; 175; 175/4; 175/5; 175/6; 175/8 (Am Hopfengarten) sowie Teilflächen aus den Flurnummern 125/8; 126/2; 170/2; 171; 175/2 (Bachstr. 25); 630/5 (Bach); alle Gemarkung Großhabersdorf.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung später angepasst.

3. Planung:

3.1. Allgemeine Ziele der Planung:

Die Planung verfolgt im Wesentlichen vier Ziele:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenverdichtung mit Wohngebäuden anstelle des bestehenden Betriebes, Schaffung eines ruhigen Wohnviertels;
2. Kurzfristige Realisierung einer Bauzeile entlang der „Badstraße“ auf unbebautem Gelände, das zudem von der Firma in den nächsten Jahren nicht benötigt wurde (bereits teilweise erfolgt);
3. Schaffung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer abseits von Hauptverkehrsrouten von der Bachstraße zum bestehenden Freibad und zu den Spielplätzen auf der „Kuhrwiese“ (bereits erfolgt);
4. Mittelfristig Auflassung der Straßenverbindung „Am Hopfengarten“ zur „Hade-wartstraße“ aufgrund der sehr ungünstigen Höhen- und Sichtverhältnisse (Voraussetzungen geschaffen).

3.2. Städtebauliche Idee:

Neubaubereich (rot markierte Gebäude):

Während entlang der Badstraße eine vorhandene „Baulücke“ geschlossen wird, soll im Talbereich eine verdichtete Bebauung um einen Wohnhof herum entstehen. Die Gebäude – damals war die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen – gruppierten sich um einen großzügigen öffentlichen Platz, der Begegnung und Aufenthalt ermöglicht. Das Konzept orientiert sich an den Ergebnissen der Jugendhilfeplanung des Landkreises Fürth.

Aufgrund des unter Punkt 1 genannten Bedarfs an kleineren, kostengünstigen Wohnungen wurde in der vorliegenden Entwurfsfassung die Bebauung weiter verdichtet. Einige Einzelhäuser wurden durch die beiden Mehrfamilienhäuser ersetzt, Einzelhausgrundstücke wurden etwas verkleinert.

Der früher als öffentlicher Raum konzipierte Wohnhof ist nun kleiner geworden, um notwendige Parkplätze aufzunehmen. Dennoch verbleibt mit dem Wendehammer (Durchmesser 18 m, Müllfahrzeuge können wenden) und einigen öffentlichen Parkplätzen ausreichend öffentlicher Raum für Begegnung und Aufenthalt im öffentlichen Raum.

Mit dieser verdichteten Bauweise soll den Vorgaben des BauGB hinsichtlich von Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen entsprochen und den Zielen der Ortskernsanierung Rechnung getragen werden.

Bestandsbereich:

Die bestehende Bebauung wird weitgehend gesichert und in einigen wenigen Punkten neu geordnet. Ziel ist die Schaffung einer Durchfahrt vom „Am Hopfengarten“ in den geplanten öffentlichen Platzbereich, da die Straßenverbindung zur Hadewartstraße für Fahrzeuge unterbrochen werden wird.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung soll hingegen geschaffen werden, um das städtebauliche Ziel eines „Orts der kurzen Wege“ weiter zu verfolgen.

3.3. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung:

Überwiegend wird allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn des § 4 BauNVO festgesetzt (Neubaubereich, westlicher Bereich). Diese Gebietsfestsetzung ist aufgrund der Grundstücksstruktur und der geplanten Gebäude festzusetzen und ist als Teilfläche im wirksamen FNP enthalten (vgl. Abb. 1).

Der östliche Teil des Planungsgebietes mit bestehender Bebauung wird als Mischgebiet im Sinn des § 6 BauNVO festgesetzt (Bestandsbereich). Es handelt sich bei diesem Bereich um ein Gebiet am Rand des inneren Ortskerns, das insgesamt noch eine gewisse Durchmischung aufweist. Kleinere Läden, Handwerksbetriebe, Gaststätten, vereinzelt sogar noch Landwirtschaft befinden sich im Ortskern. Diese Mischung ist wichtig für einen lebendigen, funktionierenden Ortskern. Die Festsetzung eines entsprechenden Gebietes, hier „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO ist zwingende Voraussetzung zur Beibehaltung dieser Mischung, die im Übrigen nie geplant werden

kann, sondern mit der Zeit automatisch in älteren Siedlungsbereichen entsteht und mit der Festsetzung „Mischgebiet“ erhalten wird.

Durch die vorliegende Planung wird eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Es gilt allgemein die offene Bauweise (o). Unterschieden werden noch zwei Bereiche:

- Entlang der Badstraße ist die Errichtung von Einzelhäusern (E) in Fortführung der bestehenden Bebauung zulässig;
- Um den Platz herum gruppieren sich Einzel- oder Doppelhäuser (ED) bzw. die zwei Mehrfamilienhäuser. Eine separate Festsetzung für diese beiden Gebäude ist nicht erforderlich, da gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Länge von Einzelhäusern bis 50 m betragen kann.

Weitergehende Regelungen (z.B. maximale Anzahl von Wohneinheiten) sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümerin aller noch unbebauten Grundstücke ist und gegebenenfalls über städtebauliche Verträge Regelungen treffen kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) orientieren sich an hohen Werten, um die gewünschte bauliche Verdichtung auf den Baugrundstücken zu erreichen. Dennoch soll im Mischgebiet mit GRZ 0,5 nicht der Höchstwert ausgeschöpft werden, um eine gute Durchgrünung zu gewährleisten.

Aufgrund des Geländeverlaufs (Nordhang an der Badstraße) wird die Dachneigung im Neubaubereich stark beschränkt (max. 21°), um die unterhalb liegenden Bauparzellen möglichst wenig zu verschatten.

Simulationen der Verschattung wurden für unterschiedliche Sonnenstände durchgeführt.

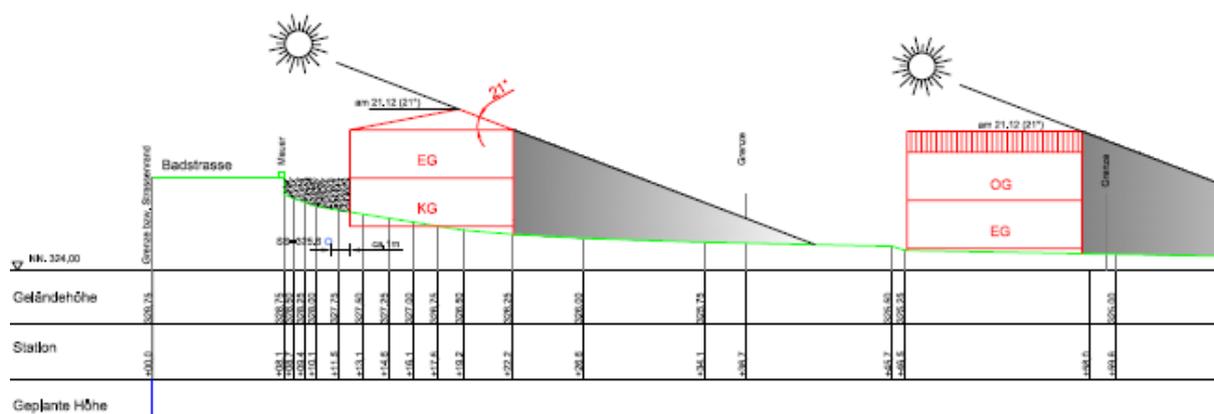


Abb. 2: Sonnenstand am 21.12. mittags (ungünstiger Zeitpunkt)

Die Simulationen zeigen, dass mit einer Begrenzung der Dachneigung auch bei niedrigem Sonnenstand eine Verschattung der unterhalb liegenden Wohngebäude weitgehend vermieden wird.

Die Dachform steht den Bauwerbern offen. Damit soll die Nutzung von Solarenergie gefördert werden. Die fast optimale Ausrichtung der neu geplanten Gebäude nach Süd-Süd-West erlaubt bei entsprechender technischer Ausstattung einen hohen Autarkiegrad der Gebäude durch Solarnutzung.

Im Bestandsbereich soll durch eine Dachneigung bis 48° die Möglichkeit einer orts-kernangepassten Bebauung gegeben sein.

Für die Bauzeile an der Badstraße wurde eine Höhenfestlegung relativ zur Höhe der angrenzenden Straßenfläche getroffen, da ein zu hohes „Herauswachsen“ der Gebäude die unterhalb liegende Bebauung stärker verschatten würde. Für die anderen Bereiche gelten keine Höhenfestlegungen. Vom Neubach her sind keine Überschwemmungsereignisse bekannt, die eine Höhenfestlegung z.B. des Erdgeschoßfußbodens erfordern. Berechnungsergebnisse zu Hochwasserereignissen liegen nicht vor. Der Gemeinde wird empfohlen für den Neubach eine solche Berechnung durchführen zu lassen.

Seitens der Bauwerber sollte darauf geachtet werden, dass auch Starkregenereignisse sich nicht negativ auf die künftige Wohnnutzung auswirken können. Die Höhe des Erdgeschosses sollte daher mindestens 1 Stufe über dem künftigen Niveau der Erschließungsstraße zu liegen kommen (vgl. auch Festsetzung IV.4).

Aufgrund eines gemessenen hohen Grundwasserstandes mit Vermutung von Schichtwasseraustritten (vgl. Baugrunduntersuchung Büro Messerer vom 26.06.2007) sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden (siehe Festsetzung Nr. IV.4.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können zwei Vollgeschosse errichtet werden. Entlang der Badstraße wird, bedingt durch das hängige Gelände, ein Untergeschoß als Vollgeschoß entstehen. Ansonsten gelten zwei Vollgeschosse ohne weitere Festlegung. Wegen der niedrigeren zulässigen Dachneigung am Platz kann dort kein Dachgeschoß im bauordnungsrechtlichen Sinne der entstehen, wohl aber im Altbau-bereich am „Am Hopfengarten“.

Die Baugrenzen an der Badstraße reagieren auf die vorhandene Stützwand entlang der Straße (statisch erforderliche Abstände von mindestens 3 m).

3.4. Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnung von Flächen, Altlasten:

Es wurden einige gestalterische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes dienen. Hierzu zählen die Festsetzungen von Farben der Dacheindeckung und der Fassaden.

Wegen des hängigen Geländes war es erforderlich Mauern als Einfriedungen und Mauern als Stützmauern zu unterscheiden und verbindlich zu regeln. So sind Stützmauern in ihrer Höhenentwicklung aus Gründen des Nachbarschutzes begrenzt (Verschattung gering halten).

Zur Gliederung der langen Parkplatzzeile nördlich der Mehrfamilienhäuser wurden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume können in überfahrbaren Baumquartieren teils zwischen den Stellplätzen stehen.

Kennzeichnung von Flächen:

Bereits im Vorfeld der Planung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Es befindet sich bei der Gemeinde und ist dort einsehbar.

Die wesentlichsten Aussagen sind:

- Wenig tragfähiger Baugrund entlang der Badstraße;
- Hoher Grundwasserstand im übrigen Gebiet, daher „weiße Wanne“ für Kellerräume vorsehen;
- Stabilisierung des Baugrundes durch eine ca. 60 cm Schotterpackung, auch als kapillARBrechende Schicht;
- Wasser kann gerade im Talbereich ein Problem werden. Zwar sind Überschwemmungen des als Baugebiet ausgewiesenen Bereichs nicht bekannt, jedoch könnte sich die Hochwasserlinie aufgrund des Klimawandels zuungunsten der geplanten Bebauung verschieben;
- Die vorhandenen Bäume entlang des Bachs unterliegen einer möglichen Unterspülung bei stärkerem Wasserabfluß und könnten kippen. Empfohlen wird daher in Ergänzung der obigen geologischen Aussagen eine Verstärkung der Dächer, um gegebenenfalls Schäden aufgrund fallender Bäume vorzubeugen.

Altlasten:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um den Standort eines metallverarbeitenden Betriebs. Dem Landratsamt liegen zwar keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor, jedoch könnten diese nicht ausgeschlossen werden (vgl. Stellungnahme des Sachgebietes 412 vom 12.06.2007 und vom Mai 2020).

Neben einem Baugrundgutachten des Büros Messerer, das ebenfalls Aussagen zu Bodenbelastungen enthält, wurde eine „Orientierende Altlastuntersuchung sowie Untersuchung auf Schadstoffe“, Stand 05.04.2019 des Geowissenschaftlichen Büros Heimbucher GmbH erstellt. Das Büro hat die vorhandene Gebäudesubstanz mittels Proben untersucht und Schadstoffe festgestellt. Diese Schadstoffe sind bei einem Abbruch der Gebäude fachgerecht unter Beiziehung von Sachverständigen rückzubauen.

Ausserdem wurde vom Büro Heimbucher eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Unter Punkt 6.3.1. stellt der Gutachter bezüglich des Bodens fest: „Alle analysierten Proben weisen keine Hilfswertüberschreitungen bzgl. der untersuchten Parameter auf. Nachuntersuchungen bzgl. der Auswaschbarkeit möglicher Schadstoffe (Eluat) sind daher nicht notwendig.“

Der Gutachter stellt weiter fest, dass kein Grundwasserschaden eingetreten ist (Seite 23, letzter Absatz).

Abschließend verweist der Gutachter darauf, dass diese orientierenden Untersuchungen eine Vorabschätzung des Materials beinhalten. Sie ersetzen „... keine Haufwerksbildung mit Probennahme nach PN 98 und die eigentlichen Einstufungsanalysen.“

Sollten bei Bauarbeiten tatsächlich Verunreinigungen festgestellt werden, wären das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt sowie ein Fachgutachter zu verständigen (vgl. ergänzter textlicher Hinweis Nr. VI.1.).

3.5. Erschließung:

3.5.1. Straßen:

Die Bauzeile an der Badstraße wird über die bereits bestehende Badstraße erschlossen. Hier ist kein weiterer Aufwand erforderlich.

Die neuen Wohngebäude um den geplanten Platz können über die südliche Bachstraße erschlossen werden. Diese Zuwegung entlang des Baches ist sanierungsbedürftig. Eine Planung für die Neugestaltung der Oberen Bachstraße liegt der Gemeinde als Vorentwurf vor.

Bereits vorher wurde erwähnt, dass vorgesehen ist, die Anbindung der Straße „Am Hopfengarten“ an die Hadewartstraße aufgrund schlechter Sicht- und Höhenverhältnisse aufzulassen. Dies ist jetzt nach dem Absiedeln der ehemaligen Firma möglich. Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer der Fl.-Nr. 175/5 auf Abtretung eines Grundstücksteils laufen parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Bis zur abschließenden Klärung wird die Straße „Am Hopfengarten“ weiterhin direkt an die Hadewartstraße angebunden bleiben. Die Wendemöglichkeiten sind derzeit eingeschränkt.

3.5.2. Fuß- und Radwegeverbindung:

Es wurde bereits im Jahr 2009 parallel zum Bach eine Fuß- und Radwegeverbindung mit einer Brücke über den Neubau in die Kuhr's Wiese bis zum Spielplatz und Freibad errichtet. Die „Kuhrwiese“ wurde als Freizeit- und Erlebnisraum neu gestaltet.

Die Durchlässigkeit von Baugebieten und die Verbindung zu Freizeitangeboten im Grünen erhöhen den Wohnwert dieses Gebietes entscheidend.

3.5.3. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das vorhandene Netz möglich. Der Anschluss an das Kanalnetz wird für die Bauzeile an der Badstraße an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Voraussichtlich muss für einen Teil der Häuser (westlicher Bereich) zur Entwässerung des Untergeschosses eine Hebeanlage vorgesehen werden. Eine separate Regenwasserableitung kann dort nicht erfolgen. Die Entsorgung im Mischsystem wird entsprechend Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 14.05.2020 akzeptiert.

Die bestehende Bebauung „Am Hopfengarten“ bleibt ebenfalls weiterhin am Mischwasserkanal angeschlossen. Sobald allerdings die neue Erschließung des Baugebietes erfolgt, kann auch im Bereich „Am Hopfengarten“ über eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser nachgedacht werden.

Die Bebauung rund um den Platz wird im Trennsystem entsorgt. Für die Neubebauung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG einzuhalten (Trennsystem). Zuerst ist zu prüfen, ob anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann. Wenn das nicht möglich ist, kann eine oberirdische Einleitung erfolgen. Auf gültige Regelwerke wird hingewiesen.

Der Gemeinde wird gemäß WWA empfohlen die Neuversiegelung zu minimieren und bezüglich des Niederschlagswassers abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Begrünung von Dachflächen, Rückhalt in Grünflächen, durchlässige Befestigung, Zisternen) anzustreben.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den gültigen Merkblättern u.a. DWA M 153 und weiteren Merkblättern zu erfolgen. Eine Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungssysteme werden im Verfahren geprüft.

Müllabfuhr:

Für eine geordnete Müllentsorgung ist die Zufahrt eines Müllfahrzeugs über die südliche Bachstraße möglich. Die Wendeanlage ist entsprechend bemessen. Auf dem Platz selbst ist eine Müllsammelstelle (M) vorgesehen. Am Tag der Abholung können dort die Müllgefäße bereitgestellt werden. Die Müllentsorgung der Straße „Am Hopfengarten“ wird sich durch die Anbindung an den geplanten Platz deutlich verbessern.

Stromversorgung, Kommunikation:

Es befinden sich aufgrund der früheren baulichen Nutzung bereits Anlagen der Energie – Netz GmbH und der Telekom im Planungsgebiet. Diese werden teils abgebaut oder neu verlegt. Eine Versorgung mit Strom kann nach entsprechender Netzerweiterung sichergestellt werden. Dabei sollte eine ausreichende Kapazitätsreserve für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen berücksichtigt werden. Auch bei den privaten Stellplätzen der Mehrfamilienhäuser sind Ladepunkte vorzusehen. Auch die Versorgung mit Kommunikationsmedien kann aus dem bestehenden Netz erfolgen.

Es besteht die Möglichkeit eines Gasanschlusses. Gasleitungen befinden sich bereits in der Straße „Am Hopfengarten“ und in der Badstraße.

Leitungsrechte:

In bereits teilweise bebauten Gebieten kommt es häufig vor, dass sich einige Leitungstrassen im Boden befinden. Eine Verlegung kommt meist aus Kostengründen nicht in Betracht. Auch in diesem Gebiet sind einige Leitungen im Boden vorhanden. Sie werden durch festgesetzte Leitungsrechte gesichert. Die Leitungsrechte sind mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV im Plan enthalten und zusätzlich farbig hinterlegt, um sie kenntlich zu machen.

Vorbeugender Brandschutz:

Vom Kreisbrandrat wurden Hinweise übermittelt. Sie betreffen die technische Versorgungsplanung (z.B. Hydrantennetz), was in der Erschließungsplanung zu beachten ist. Die für ein Feuerwehrfahrzeug erforderlichen Radien sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und in der späteren Straßenplanung zu beachten.

4. Immissionssituation:

Die früher vorhandenen Emissionen durch den produzierenden Betrieb sind durch die Betriebsaufgabe entfallen. Es handelt sich um ein innerörtliches Baugebiet in Gemengelage mit einer gewissen Vorbelastung durch benachbarte Nutzungen im Mischgebiet.

Landwirtschaftliche Nutzung ist erst in einiger Entfernung auf der windabgewandten Seite östlich der Bärengasse vorhanden.

Spezielle Gutachten wurden aufgrund der als unbedeutend einzustufenden Immissionssituation nicht erstellt.

5. Städtebauliche Daten:

Das Planungsgebiet hat einen Geltungsbereich von ca. 10.300 m²

Davon:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.050 m ²
	Mischgebiet (MI)	ca. 2.000 m ²
	Straßen und Wege	ca. 1.400 m ²
	Sonstige Flächen	ca. 1.850 m ²

Es entstehen etwa 25 Wohneinheiten neu bzw. sind bereits an der Badstraße entstanden (2 Wohnhäuser). Der Bestand an Wohneinheiten im Mischgebiet kann nur geschätzt werden, es sind etwa 5 Wohneinheiten.

Bei einer Belegungsdichte von rund 2,5 Einwohner pro Wohneinheit können rund 75 Menschen im Gebiet leben.

Planstand 28.05.2020



.....
Gemeinde Großhabersdorf,
Thomas Zehmeister, 1. Bürgermeister



.....
ARGE STADT & LAND, Rühl