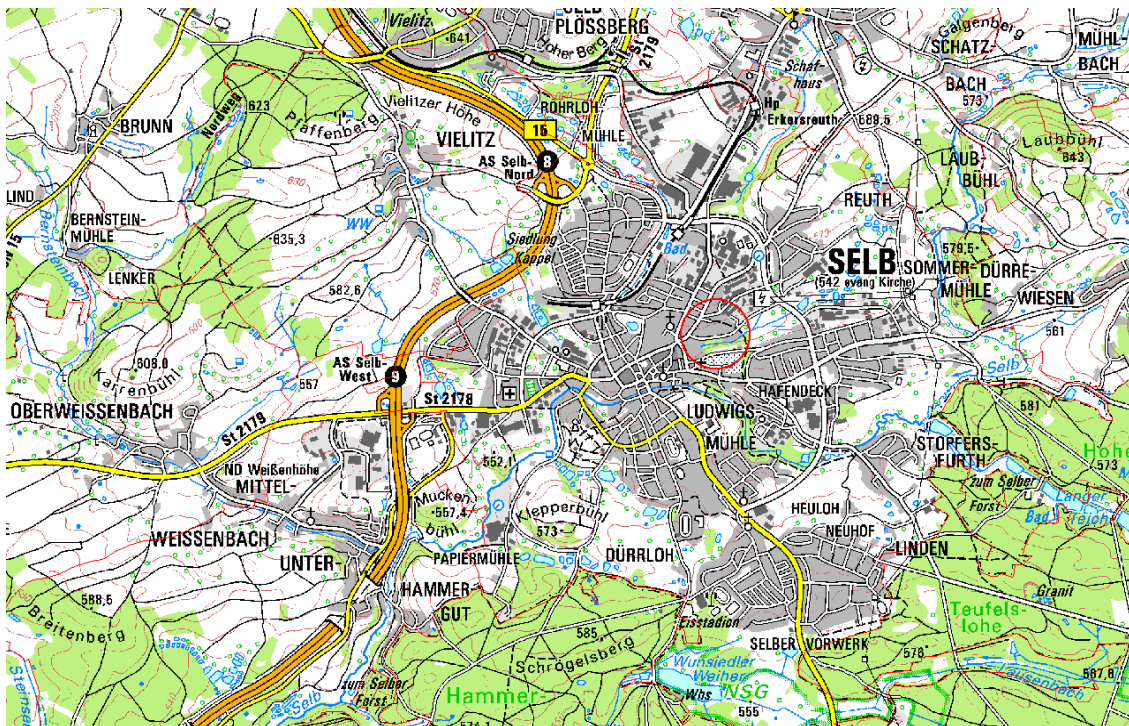


zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 203 Teil 1 für den Bereich zwischen Hartmannstraße, Sedanstraße und Gebr.-Netzsch-Straße



Teil 1 **Begründung** zum Entwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan
Teil 2 Umweltbericht zum Entwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bearbeitung:
Stadt Selb
Dipl.-Ing. (FH) Werner Siller
Stadtplaner

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2 Flächenbilanz
2. Anlass der Planung
3. Planungsgrundlage
4. Verhältnis zu anderen Planungen
 - 4.1 Landes- und Regionalplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 4.3 Sonstige Planungen
 - 4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept
 - 4.3.2 Biotopkartierung
 - 4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
5. Denkmalschutz
6. Zwecke und Ziele der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Garagen
 - 6.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.3.1 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen
 - 6.4 Grünordnung
7. Altlasten
8. Eingriffsregelung und Umweltbericht
9. Löschwasserversorgung
10. Immissionsschutz
11. Kosten
12. Rechtsgrundlagen
13. Anmerkung zum Verfahren

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

Anlagen

Quellenverzeichnis

- Deckblatt (Kartenauszug)
Topographische Karte
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)
- Plangrundlage
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wunsiedel
- Flächennutzungsplan der Stadt Selb
- Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),
September 2003
Regierung von Oberfranken
- Luftbild „Müllerfabrik“
Klaus Leidorf, Befliegung 2003 im Rahmen der Erarbeitung des ISEK
- Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, Stand 01.03.2018
Bayerische Staatsregierung
- Regionalplan für die Region Oberfranken-Ost (5)
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- Biotopkartierung Bayern, Juli 2002
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,
Leitfaden, ergänzte Fassung vom Januar 2003
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Geschichte, Vorkommen, Bestand, Schutz- und Hilfsmaßnahmen
Autoren: Stefan Schürmann und Christian Strätz
Herausgegeben vom Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
Erschienen im Oktober 2010
- Abschlussdokumentation
„Rückbau ehemalige Porzellanfabrik Müller, 95100 Selb“ vom 12.07 2013
Ing.-Büro GmbH
Dr. G. Pedall
Flurstraße 24
95473 Haag

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

1. Plangebiet

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Standortgemeinde

Die Stadt Selb liegt im Osten des Regierungsbezirks Oberfranken, ca. 45 km (Luftlinie) nordöstlich von Bayreuth und nur ca. 6 km südwestlich von Asch (Tschechien). Selb liegt im Nordosten des Landkreises Wunsiedel. Die Stadt gehört der Region 5 – Oberfranken Ost an. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Selb als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft und liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung von Selb ist durch die Lage an der Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg) mit zwei Anschlussstellen als gut zu beurteilen. Innerhalb der Region ist die Stadt Selb über Staatsstraßen und das untergeordnete Straßennetz gut eingebunden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch der nur ca. 5,5 km (Luftlinie) vom Vorhaben entfernt liegende Grenzübergang (Selb – Asch) nach Tschechien.

An das Schienennetz ist Selb über eine Regionalbahnstrecke mit Hof und als Besonderheit, auch direkt an Tschechien angebunden. Die Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge (VGF) verbindet Selb mit den Städten Hof, Marktpleuthen, Marktredwitz, Schirnding, Schönwald und Wunsiedel mittels Buslinien. Zusätzlich bestehen eine Buslinie nach Asch und eine innerörtliche Buslinie.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage, lediglich ca. 500 m vom Stadtkern entfernt, im Nordosten des Stadtzentrums von Selb. Die Hartmannstraße, Sedanstraße, Oberer Markt und Gebrüder-Netzsch-Straße begrenzen das Plangebiet im Süden, Westen und Norden.

Das nach Süden geneigte Gebiet fällt etwa von 556 m üNN auf 545 m üNN. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt ca. 340 m und in Nord-Süd-Richtung etwa 155 m.

Das Areal liegt nördlich der Hartmannstraße. Jenseits der Hartmannstraße liegen südlich des Plangebiets der Kirchleinsgrund, ein markanter Grünzug, sowie das Gelände des Geflügelzuchtvereins bzw. des Kaninchenzuchtvereins.

Lediglich im Nordosten grenzt ein gewerblich genutztes Gebiet, das Gelände der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH an das Plangebiet. Das Störpotential des Betriebes liegt im ungünstigsten Fall innerhalb der Grenzen für ein Mischgebiet.

Im Weiteren schließen gemischt genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen: 1715/48, 1909, 1909/4, -/5, -/6, -/7, -/12, -/13, -/14, -/16, -/20, -/21, -/22, -/23, 1912/1, 1918/2, 2137/2, 2138, 2138/6, -/7, -/8, -/9, /10, -/11 und -/12 sowie 2140/5.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund $34.961 \text{ m}^2 = 3,4961 \text{ ha}$.

1.2 Flächenbilanz

- Mischgebiet: 7.619 m²
- Allgemeines Wohngebiet: 17.577 m²

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

• Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2.630 m ²
• Fuß- und Radweg, öffentlich:	745 m ²
• Öffentliche Grünflächen:	4.090 m ²
• <u>Private Grünfläche:</u>	<u>2.300 m²</u>
<u>Geltungsbereich</u>	<u>34.961 m²</u>

2. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Areal der ehemaligen Porzellanfabrik Müller, die 1880 von Kommerzienrat Paul Müller gegründet wurde. Trotz mehrerer Wechsel des Eigentümers wurden die Gebäude bis 1955 zur Porzellanherstellung genutzt. Etwa ab 1960 wurden die Gebäude dann umgenutzt und Wohnungen eingebaut.



Luftbild mit ehemaliger Bebauung (Klaus Leidorf aus dem Jahre 2003)

Im Februar 2012 ging der Komplex im Rahmen einer Zwangsversteigerung in das Eigentum der Stadt Selb über.

Im Juli 2012 begann mit der Entrümpelung der Gebäude der Rückbau der ehemaligen Fabrik als vorbereitende Maßnahme für die künftige Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken. Die Arbeiten wurden 2013 abgeschlossen.

Etwa mit dem Einbruch der Porzellanindustrie in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts setzte in Selb ein nur kurz durch die Grenzöffnung zur damaligen DDR unterbrochener Bevölkerungsrückgang ein. Der eng an das Arbeitsplatzangebot geknüpfte Rückgang der Einwohnerzahlen geht einher mit einer zunehmenden Überalterung der Bürger von Selb. Diese ungünstige demografische Entwicklung kann im Wesentlichen nur mit einem ausgeglichenen Angebot an Arbeitsplätzen positiv beeinflusst werden. Daher unternimmt die Stadt seit Jahren große Anstrengungen verschiedenartige Gewerbebetriebe anzusiedeln und zukunftsträchtige Branchen zu fördern. Mittlerweile können hier auch zahlreiche Erfolge verzeichnet werden. Dies wird durch Betriebe etwa aus dem Maschinen- und Werkzeugbau, der Kunststoffverarbeitung, der Textilveredelung und der Forschung be-

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

legt. Leider scheitert inzwischen immer häufiger die Anstellung dringend benötigter hochqualifizierter Fachkräfte am Mangel adäquater Wohnungen in Selb. Mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete zum Bau qualitativ hochwertiger Wohnungen soll diesem Trend entgegengewirkt werden.

Wie die demografische Entwicklung erwarten lässt, steigt in Selb seit geraumer Zeit die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage. Der gegenständliche Bebauungsplan eröffnet auch diesbezüglich die Möglichkeit zur Realisierung bedarfsgerechter Wohnungen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für den betroffenen Bereich aufzustellen.

3. Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Wunsiedel erstellt.

4. Verhältnis zu anderen Planungen**4.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Selb liegt in der Region „Oberfranken-Ost“ und ist im LEP als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft. Laut Regionalplan soll u.a. Selb zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Insbesondere soll einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden (Ziel A II 1.3).

Die Wirtschaftskraft der Region soll durch Stärkung der regionalen [...] Wirtschaftsstruktur verbessert werden (Ziel B IV 1).

4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den maßgeblichen Teil des Plangebiets gemischte Baufläche dar. Lediglich ein kleines Areal ist als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) bzw. Verkehrsfläche dargestellt.

Nach § 8 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen nicht den jeweils geplanten Festsetzungen entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren).

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018



Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

4.3 Sonstige Planungen

4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) für die Region Oberfranken-Ost aus dem Jahre 2003 werden, ausgehend von den jeweiligen Werten und Funktionen der verschiedenen Landschaftsteile, fünf Funktionsräume unterschieden. Danach liegt das Plangebiet überwiegend im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“.

Im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen...“ sollen Belastungen von Natur und Landschaft vermindert und ökologische Funktionen wieder gestärkt werden.

Insbesondere sollen u. a.:

- Naturnahe Siedlungslebensräume erhalten,
- der biologische Verbund von Siedlungslebensräumen verbessert,
- die Grundwasserneubildung gefördert,
- Freiflächen erhalten und neu geschaffen,
- Grünverbindungen in die freie Landschaft entwickelt und
- Dachbegrünungen, flächensparende Bauweisen und die Nutzung alternativer Energien gefördert werden.

(Auszug aus dem LEK, Seiten 473 und 474)

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

4.3.2 Biotopkartierung



Auszug aus der Biotopkartierung Bayern vom Juli 2002, überlagert mit der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes und dem Orthophoto des LDBV vom Mai 2011

Laut Kartierung liegen im Plangebiet keine Biotope. Die nächstgelegene kartierte Fläche befindet sich ostwärts jenseits der Hartmannstraße (grün gezeigte Flächen). Es handelt sich dabei um ein Feuchtgebiet. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten verzeichnet.

Durch die Planung werden ebenso keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. keine europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung zum Plangebiet finden sich keine Baudenkmäler.

Hinweise auf Bodendenkmäler im Sinne von Art. 1 Abs. 4 DSchG liegen nicht vor. Gleiches gilt für die nähere Umgebung zum Plangebiet.

6. Zwecke und Ziele der Planung

6.1 Erschließung

Zur überregionalen Anbindung der Stadt Selb siehe die diesbezüglichen Ausführungen zur Standortgemeinde.

Innerörtlich ist das Plangebiet über die Sedanstraße, den Oberen Markt, die Gebrüder-Netzsch-Straße und die Hartmannstraße erschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung des derzeit unbebauten Areals der ehe-

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

maligen „Müllerfabrik“ von der Hartmannstraße aus erfolgt. Für die Erschließung der Bebauung im Norden bzw. im Zentrum des Gebiets ist eine an die Hartmannstraße angebundene Erschließungsspanne vorgesehen.

Ein Ausbau und die Umwidmung des Fuß- und Radweges, der im Norden das vormalige Werksgelände begrenzt, sind in erster Linie aus Gründen des Städtebaus nicht angebracht. Der Grünzug entlang des Weges schirmt z.B. das Wohngebiet vom Werksgelände der ESM ab und wertet gleichzeitig das Wohnumfeld auf. Daneben sprechen aber auch Gründe des Naturschutzes und des Immissionsschutzes gegen einen Ausbau des Weges zur Erschließungsstraße.

Bezüglich des Fuß- und Radweges wird jedoch folgendes Angemerkt: Am Oberen Markt ist ein Kreisverkehr angedacht. Ein Termin für die Umsetzung kann derzeit jedoch noch nicht genannt werden. Bei Realisierung des Kreisverkehrs ist der Fuß- und Radweg hin zum Oberen Markt allerdings in der Höhe anzugleichen. Dabei kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass der Weg dabei auch nach Norden verlagert werden muss. Die Grünfläche würde in ihrer Flächengröße dadurch kaum oder nicht beeinträchtigt. Nachteil wäre natürlich, dass der Weg, der jetzt am Rande der Grünfläche liegt, diese dann durchschneiden würde. Aufgrund der Funktion des Weges und seiner verhältnismäßig geringen Breite wären die Auswirkungen aber wohl gering.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser kann über die bestehenden Netze der ESM (Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH) sichergestellt werden.

Weiterhin befindet sich in der Hartmannstraße eine Erdgas-Mitteldruckleitung, über die das Areal auch mit Erdgas versorgt werden kann.

Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Netz der AWS (Abwasserbetriebe Selb) sichergestellt. Der Kanal ist im Mischsystem verlegt.

Besonders wird an dieser Stelle jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen umverlegt, rückgebaut bzw. neu hergestellt werden müssen.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und, für die Bebauung mit oberirdischen Garagen, durch die entsprechende Umgrenzung (Planzeichen 15.3) definiert.

§ 23 Abs. 5 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

6.2.2 Art der baulichen Nutzung

Hauptnutzung im Plangebiet ist das Wohnen. So wird das gesamte Areal der ehemaligen Porzellanfabrik als WA mit verdichtetem Geschosswohnungsbau im Norden und aufgelockertem Geschosswohnungsbau nach Süden und Osten hin (siehe hierzu auch Ziffer 2 Anlass der Planung) festgesetzt.

Die bebauten Übergangsbereiche werden analog zum Bestand als MI festgesetzt.

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der erforderlichen bzw. maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Dabei werden für das westliche Mischgebiete, also dem MI hin zum Stadtkern, die Maximalwerte laut § 17 BauNVO (0,6) ausgeschöpft, im nördlichen MI hingegen, wegen seiner bereits geringeren Nutzungsintensität und der Funktion als Bindeglied hin zur aufgelockerten Wohnbebauung, die GRZ auf 0,4 reduziert. Die GFZ wird hierzu jeweils analog angewandt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der Maximalwert laut § 17 BauNVO für die GRZ (0,4) wiederum ausgeschöpft; Gleiches gilt für die GFZ im Osten und im Zentrum des Plangebiets. Im Norden des Areals, also dort wo verdichteter Geschosswohnungsbau geplant ist, wird die GFZ analog zu den angestrebten Vollgeschossen überschritten. Nachteilige Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht gesehen, da z.B. wegen der großen Abstände zur jeweiligen Bebauung im Osten, Süden und Weste eine gute Besonnung der Gebäude möglich ist.

Die GFZ für die Wohnbebauung im Süden, hin zum unbebauten Kirchleinsgrund, unterschreitet den zulässigen Höchstwert (1,2) der BauNVO um 0,4. Dies korrespondiert mit der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.**6.3.1 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die umliegende bestehende Bebauung überwiegend die offene Bauweise fest. Lediglich für die Bereiche WA1, WA2 und WA3 gilt eine abweichende Bauweise. Hier soll im Zentrum des Plangebiets eine städtebauliche Dominante durch verdichteten Geschosswohnungsbau gesetzt werden.

Bei der abweichenden Bauweise können die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Als erforderlicher Mindestabstand zwischen den Gebäuden gilt hier die Wandhöhe des Höheren Gebäudes. Damit soll eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden.

6.4 Grünordnung

Nach Art. 4 BayNatschG werden durch die Integration von Grünordnungsplänen in die Bebauungspläne die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen zur Grünordnung. Diese sind so abgefasst, dass bei der Umsetzung hinsichtlich des Standortes bzw. der Flächen, auf denen die Maßnahmen umgesetzt werden, dem Grundstückseigentümer ein möglichst großes Ermessen eingeräumt wird. Damit soll die Nutzung der Flächen so wenig wie möglich eingeschränkt werden und damit auch die Akzeptanz der Festsetzungen erhöht werden.

Öffentliche Grünflächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung ist der Baumbestand entlang des Fuß- und Radweges im Norden, soweit erhaltenswert, auch zu erhalten und zur Optimierung der Wirkung zu ergänzen. Insgesamt ist die Bestockung zu pflegen und

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

auf Dauer zu erhalten.

Die Bestockung setzt sich aus Gehölzen unterschiedlicher Qualität zusammen. So finden sich unterständige Individuen, die durch Naturverjüngung entstanden, andere, offensichtlich aus einer nicht mehr gepflegten Hecke stammende Gehölze und auch stattliche Bäume. Der Hinweis, „soweit erhaltenswert“ bezieht sich daher auf Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm und mehr.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Ziel und Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Verbesserung des Ortsbildes. Zudem folgt die Festsetzung dem Gebot der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Größere Wand- und Mauerflächensollen möglichst begrünt werden.

Ziel und Begründung

Die Festsetzung dient der Verbesserung des Kleinklimas vor Ort und folgt dem Gebot der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- Nachtfalterfreundliche Lampentypen

Bei der Außenbeleuchtung sollen vorzugsweise für Nachtfalter freundliche Lampentypen verwendet werden. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwirkung besteht.

Ziel und Begründung:

Unangepasste Außenbeleuchtungen führen zum Verlust vieler, auch geschützter Insekten. Durch Verwendung entsprechender Lampentypen kann dem entgegen gewirkt werden.

- Leitungsschutzabstände

Die jeweiligen Regelabstände zu Leitungen sind beim Anpflanzen von Bäumen einzuhalten. Dies gilt sinngemäß auch für die Verlegung von Leitungen. Können die jeweiligen Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Ziel und Begründung:

Ver- und Entsorgungsleitungen können durch einwachsende Wurzeln in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Durch Einhaltung der jeweiligen Schutzabstände wird dem vorgebeugt. Dadurch werden Kosten vermieden und Bäume und Sträucher langfristig in ihrem Bestand gesichert.

7. Altlasten

Als vorbereitende Maßnahmen für eine Folgenutzung als Wohnbebauung wurde die alte Bausubstanz auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik Müller in der Hartmannstraße 3 – 11 durchweg bis UK Fundamente abgebrochen und entsorgt. Der größte Teil der künstlichen Auffüllung wurde ausgehoben und entsorgt bzw. unbelastetes Material zur Profilierung verdichtet wieder eingebaut. Der Materialeinbau erfolgte in qualifiziert verdichteten Einbaulagen und wurde abschließend durch Verdichtungskontrollen überprüft.

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018



In geringen Mengen können sich auf dem Gelände noch Reste von Gebäuden finden, die aber nach menschlichem Ermessen keine Altlast darstellen, also unbelastet sind. Besonders trifft dies auf das Areal entlang der Hartmannstraße (sieh Foto) zu

Am 05.07.2016 wurde von der Stadt Selb die Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster beantragt. Aktuell liegt jedoch noch kein Bescheid hierzu vor, allerdings wird zeitnah damit gerechnet. Nachdem seitens der Stadt zudem keine entgegenstehenden Gründe ersichtlich sind, wurde auf die Kennzeichnung der Flächen im Entwurf verzichtet. Sollten sich im Laufe des Verfahrens andere Erkenntnisse einstellen, so wird dies entsprechend aktualisiert.

Laut Auskunft des Landratsamtes liegen die Flurstücke 1912/1, 1918/2 und 1924/1, jeweils Gemarkung Selb, in der ebenfalls im Kataster geführten Altlastenverdachtsfläche „ehemaliges Gaswerk – jetzt ESM“. Teilflächen dieser Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Teilflächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

8. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 BNatschG sind u. a. die in Folge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall waren im Vergleich zur Planung bereits weitergehende Eingriffe erfolgt und waren weitere zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Löschwasserversorgung

Bei der überschlägigen Ermittlung des Löschwasserbedarfs werden für das Gebiet folgende Annahmen getroffen:

+ Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
+ Anzahl der VG:	> 3

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

+ GFZ maximal:	2.0
+ Gefahr der Brandausbreitung:	klein

Nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 ergibt sich daraus für einen Zeitraum von über zwei Stunden ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h.



Übersicht über das Hydrantennetz im Plangebiet bzw. dessen Umfeld und die derzeit zur Verfügung stehenden Hydranten.

Laut Auskunft und Berechnung der ESM stehen für das Plangebiet zur Abdeckung des Grundschutzes für Feuerlöschzwecke an den grün gekennzeichneten Unterflurhydranten (siehe oben) insgesamt bis zu 48 m³/h und an den blau gekennzeichneten Unterflurhydranten zusätzlich bis zu 48 m³/h zur Verfügung. Diese Menge kann laut ESM für die Dauer von zwei Stunden bei mindestens 1,5 bar im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 405 entnommen werden.

Die weiteren Hydranten (Nrn. 600, 631, 646 und 647) im Umkreis der ehemaligen Müller-Porzellanfabrik könnten derzeit u.a. wegen geplanter Umbaumaßnahmen im Trinkwassernetz nicht für die Abdeckung des Grundschutzes berücksichtigt werden.

10. Immissionsschutz

Nordostwärts vom Plangebiet befindet sich das Werksgelände der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH bzw. der AWS. Nachdem sich derzeit mit Ausnahme des Materiallagers der ESM und einer kleineren Werkstatt der ESM keine in einem beachtlichen Umfang emittierenden Einrichtungen auf dem Gelände befinden, gehen von diesem Betrieb aktuell keine immissionsschutzrechtlich relevanten Störungen aus.

Das gegenständliche WA soll jedoch über eine zentrale Einrichtung mit Nahwärme versorgt werden. Die Versorgung erfolgt wiederum über die ESM, die die erforderlichen Einrichtungen auf ihrem Gelände schaffen wird. Insbesondere durch die

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

Gas-Übergabestation kommt es zu einer Erhöhung der Emissionen auf dem Gelände. Hier werden evtl. Schutzmaßnahmen erforderlich, deren Wirksamkeit zu belegen ist. Unüberwindbare Probleme werden diesbezüglich aber nicht gesehen.

11. Kosten

In der anschließenden Kostenbetrachtung sind lediglich die Kosten, die seitens der Stadt für Erschließungsmaßnahmen, also für Straßen- und Wegebau, berücksichtigt. Es handelt sich dabei um geschätzte Kosten auf der Grundlage der Fläche

Erschließungsfläche	Fläche [m ²]	€/m ²	Summe [€]
Straße	1.477	180	265.860
Gehweg	938	200	187.860
Summe (brutto)			453.720
Rundung			6.280
Kosten			<u>460.000</u>

Auf die Anlieger können 90 % der Kosten umgelegt werden.

12. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016

13. Anmerkung zum Verfahren

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 27.07.2006 vom Stadtrat beschlossen. Dies wurde am 01.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 statt; die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2014, Frist für die Stellungnahme war 12.12.2014.

Nach § 245c BauGB (Überleitungsvorschrift) können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Betei-

zum Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018

ligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Nachdem die genannten Bedingungen erfüllt sind, wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Vorschriften abgeschlossen.

Aufgestellt:
Selb, 26.03.2018

SG Stadtplanung

Stadtbauamt

S i l l e r
Stadtplaner

R e s c h
Leitender Baudirektor