

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Westheim III. BA" der Stadt Hammelburg, Stadtteil Westheim - Planungsentwurf vom 20.3.1973 - städtische Bauabteilung - tektiert am 21.10.1976, 30.8.1978

### 1. Allgemein

Der Stadtrat hat zur Befriedung des großen Baulandbedarfs der Stadt Hammelburg mit seinen Stadtteilen beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig hat der Stadtrat seinen Willen bekundet, für das Gebiet des Stadtverbandes Hammelburg schwerpunktmäßig die Bebauung mit in den Stadtteil Westheim zu verlegen. In den übrigen Stadtteilen sollen weitestgehend nur der örtliche Baulandbedarf gesichert werden. Die Gründe, welche zu dieser Überlegung führten, liegen teilweise bei den relativ günstigen Baulandpreisen, der leichten Erschließbarkeit (Erschließungskosten) sowie die ausgesprochene günstige Lage zur Stadt Hammelburg an den überörtlichen Verkehrsanschlüssen (Bundesbahn und Autobahn).

Das Baugebiet gliedert sich in allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und abgestuftes Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 3 BauNVO. Die im Planungsentwurf vorgesehenen Bauflächen nordöstlich der Bahnlinie Hammelburg/Bad Kissingen wurden aufgrund von Einwänden der Fachbehörden (Bezirksplanungsstelle) in der tektierten Planung vom 21.10.1976 nicht mehr aufgenommen. Die vorliegende Planung ist deckungsgleich mit dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf. Kinderspielplätze und öffentliche Grünflächen sind in ausreichendem Maße festgesetzt. Zentral zum Planungsgebiet wurde eine Fläche für einen der Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h BBauG ausgewiesen.

### 2. Verkehrssituation

Das Baugebiet "Westheim III. BA" befindet sich ca. 3 km östlich der Stadt Hammelburg, nordwestlich vom Ortskern des Stadtteiles Westheim. Das Gelände ist absolut eben.

Die Bahnlinie Hammelburg/Bad Kissingen tangiert das Baugebiet in seinem nördlichen Bereich auf einer Strecke von ca. 200 m.

Immissionen sind aus dem Betrieb der Bahnlinie wegen der geringen Frequenz nicht zu befürchten - dies wurde auch in einem fach-gut-achtlichen Bericht der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Die Hausgärten Pl.Nr. 381 mit 383 wurden im Rahmen der Baulandumlegung durch die Flurbereinigung festgesetzt und durch einen Grasweg Pl.Nr. 379 erschlossen. Erschließungskosten für diese 3 Plannummern sind außer dem Bodenwert nicht angefallen.

### 3. Planungsumfang

Das Baugebiet hat einen Umgriff von ca. 12,5 ha und gliedert sich wie folgt auch:

allgemeines Wohngebiet	<u>7,1 ha</u>
Dorfgebiet	<u>1,2 ha</u>
abgestuftes Dorfgebiet	<u>3,3 ha.</u>

Die Restfläche von 0,9 ha gliedert sich auf in Verkehrsflächen und Spielplätze.

Von der Gesamtfläche sind ca. 3,2 ha bereits bebaut.

### 4. Öffentliche Bedarfsflächen

Neben den für den Straßen- und Wegebau erforderlichen Flächen werden für das Wohngebiet die erforderliche Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen vorgesehen (je Bauplatz 2 Plätze). Öffentliche Parkflächen und Kinderspielplätze sind ebenfalls in ausreichender Zahl vorgesehen.

### 5. Bodenordnente Maßnahmen

Das gesamte Baugebiet wurde im Rahmen der Flurbereinigung bereits geordnet und in bebauungsfähige Grundstücke gegliedert.

6. Erschließungskosten

1. Wasserversorgung

1740 lfdm NW 125 einschl. Erdaushub,  
Schieber u. Hydranten

1740 lfdm x 110,-- DM = 191 400,-- DM

2. Kanalisation

940 lfdm RPR Ø 400 x 220,-- DM = 206 800,-- DM

800 lfdm RPR Ø 300 x 190,-- DM = 152 000,-- DM

3. Straßenbau

Gesamtlänge 1740 lfdm

Fahrbahnbreite 6,00 m = 10.440 qm

10.440 qm x 75,-- DM = 783 000,-- DM

Gehsteigbreite 1,50 m = 5.220 qm

5.220 qm x 35,-- DM = 182 700,-- DM

4. Straßenbeleuchtung

29 Mastaufsatzleuchten x 1200,-- DM = 34 800,-- DM

5. Kinderspielplätze

6 000,-- DM

1 456 700,-- DM

=====

Hieraus Anteil der Stadt

10 % aus Ziff. 3, 4 u. 5 (1 006 500) = 100 650,-- DM

Die Kosten für Wasserversorgung u. Kanalisation werden durch die Satzung gedeckt.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

(Zum Fachgutachten Regierung von Unterfranken Sg. 440 vom 26.9.1977  
und Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt vom 29.5.1973)

Durch die Ing.-Gemeinschaft Eberlein, Hammelburg/Arand, Bad Kissingen wurde das Projekt des Gebietssammlers Westheim mit Anschluß an die zentrale Kläranlage Hammelburg bearbeitet. Die Bauarbeiten sind im Gang. Mit Abschluß derselben ist im Sommer 1979 zu rechnen.

Im gleichen Zuge wird die Wasserversorgungsanlage so erweitert, daß jederzeit die ausreichende Versorgung bei genügenden Druckverhältnissen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser garantiert ist.

8. Einwände von Fachbehörden

Diese konnten im Rahmen der Tektierung vom 30.8.1978 berücksichtigt werden.

Hammelburg, den 30.8.1978

Städt. Bauabteilung



(Weibel)

Techn.-Oberamtsrat

S t a d t



(Fell)

1. Bürgermeister