

# Stadt Bischofsheim

## BEGRÜNDUNG

zur 8. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bischofsheim „Untere Metzenbach“

Vorhabensträger: Stadt Bischofsheim, Kirchplatz 4, 97653 Bischofsheim in der Rhön

Entwurfsverfasser: Architekten Karch-Fuchs, Am Geisberg 3, 97618 Hohenroth

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 3408 der Gemarkung Bischofsheim, die Lebenshilfe Rhön-Grabfeld e.V., An der Stadthalle 3, 97616 Bad Neustadt beabsichtigt auf dem Grundstück den Neubau eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen mit inklusiven tagesstrukturierenden Maßnahmen zu errichten.

Das Grundstück liegt innerorts an der Lindenstraße im Gewerbegebiet „Untere Metzenbach“.

Im Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Als planungsrechtliche Grundlage beabsichtigt die Stadt Bischofsheim i. d. Rhön eine Bebauungsplanänderung für ein Mischgebiet aufzustellen. Auch die östlich angrenzenden Flurstücke, Fl.-Nr. 3411, 3414/1, 3414/2, 3414/4, 3545/2, 3545/6 und Teilflächen der Flurstücke 1069/1, 3383, 3414/3, 3545/39, 4142/8, 4189/3, sollen mit Mischgebietsnutzung einbezogen werden.

Es sollen hiermit Baulücken beseitigt werden und eine Nachverdichtung im Bereich des Ortskerns ermöglicht werden.

Aufgrund der Nähe der gewerblichen Anlagen, zu Staatsstraßen und zum Zentralparkplatz der Stadt Bischofsheim i. d. Rhön wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro um/welt Udo Maier (Dipl.-Geogr.) erstellt. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die betrieblichen Anlagen im Gewerbegebiet „Untere Metzenbach“ sind für das geplante Mischgebiet keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erforderlich.

Die Erschließung (Zufahrt, Kanal- und Wasseranschluss, Energieversorgung, Telekommunikation) ist gesichert und kann über das bestehende Netz im öffentlichen Verkehrsgrund (Lindenstraße und Bauersbergstraße) vorgenommen werden.

Die Änderung beinhaltet die Bildung eines weiteren Abschnittes im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Darin werden die Festsetzungen wie Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet gem. §6 BauNVO), Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen neu festgelegt.

Die Änderungen der Festsetzungen beziehen sich nur auf die o. g. Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Darüber hinaus behalten die Festsetzungen gem. rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Untere Metzenbach“ vom 21.03.1967 weiterhin Gültigkeit.

Der Stadtrat der Stadt Bischofsheim i. d. Rhön hat in der Sitzung am 08.10.2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Metzenbach“ für die Flurstücke 3408, 3411, 3414/1, 3414/2, 3414/4, 3545/2, 3545/6 und Teilflächen der Flurstücke 1069/1, 3383, 3414/3, 3545/39, 4142/8, 4189/3 der Gemarkung Bischofsheim i. d. Rhön im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert.

Aufgestellt am 25.11.2024

Architekt Michael Karch