

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 19
"Am Bauhof - Stadt Hollfeld"
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hollfeld

Stadt Hollfeld
Marienplatz 18
96142 Hollfeld

Der Bebauungsplan umfaßt Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 982/2; 982/11; 983 und 983/2 der Gmkg. Hollfeld. Die Grundstücke liegen im südwestlichen Bereich der Stadt Hollfeld, in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Bahnhofes bzw. des jetzigen Bauhofes der Stadt Hollfeld und dem Feuerwehrgerätehaus.

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld aus dem Jahre 1982 (genehmigt am 02.03.1988) bereits größtenteils als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, Teilflächen bis zum Bachlauf der Wiesent sind als landwirtschaftliche Nutzflächen bezeichnet. Diese Flächen haben eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Hollfeld.

Die bereits als gewerbliche Flächen ausgewiesenen Grundstücke sollten im Rahmen der baulichen Verwertung als Sonderbauflächen ausgewiesen werden. Auf diesem Areal ist die Errichtung von kleineren und größeren Geschäftsgebäuden vorgesehen, die zu einem Einkaufszentrum zusammengefaßt werden sollen.

Die Zufahrt und Erschließung des Grundstücksareals erfolgt über die Straße AM FEUERWEHRHAUS, die unmittelbar von der BAHNHOFSTRASSE, der Staatsstraße ST 2181, rechtwinklig abzweigt. Diese Erschließungsstraße liegt im Norden des Baugebietes und befindet sich auch in unmittelbarer Anschlußsituation an das Parkplatzgelände neben dem Feuerwehrhaus. Eine südliche Anbindung dieses Gebietes an die BAHNHOFSTRASSE ist planerisch vorgesehen, sie berührt private Grundstücke der Fa. BayWa-Hollfeld und dem Baugeschäft Wunder.

Desweiteren ist ein Fußgängeranbindung nach Westen vorgesehen, die zu der Landessiedlung führen soll. Dabei ist der Bachlauf der Wiesent zu überqueren.

Das Gelände hat eine leichte Nordost-Südwest-Neigung, hier in Richtung des Bachlaufes der Wiesent. Die südwestlich vom geplanten Gelände vorhandenen Grünflächen sollten in ihrer Art grundsätzlich erhalten bleiben. Möglicherweise ist die jetzige Wiesenbrache in einfache Gartenlandflächen umzuwandeln.

Die reinen bebaubaren Flächen sollen gegen Südwesten durch einen entsprechenden Gründgürtel abgegrenzt werden.

Das Sonderbaugelände besitzt unmittelbare Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen, so Strom-, Wasser- und Kanalleitungen, die teilweise in der BAHNHOFSTRASSE und auch teilweise in der Straße AM FEUERWEHRHAUS vorhanden sind.

Der Hauptsammler der Entwässerungsleitungen der Stadt Hollfeld verläuft parallel zum Bachlauf der Wiesent und damit auch parallel zu dem vorgesehenen Baugelände.

Die vorgesehene bauliche Nutzung des Grundstückes schließt eine Lücke in der vorgesehenen Gesamtbebauung der Stadt Hollfeld und rundet das Stadtbild insgesamt in diesem Bereich ab. Insofern werden städtebauliche Ziele verfolgt und auch erreicht.

Das Grundstück ist Standort für ein Einkaufszentrum geeignet, weil in relativ kurzer Entfernung Wohngebiete liegen, andererseits auch eine relativ kurze Anbindung an die Innenstadt besteht. Für den Zulieferungsverkehr sind die Anbindung an die Hauptverkehrsachsen, an die die Stadt Hollfeld angebunden ist, relativ leicht zu erreichen. Durch den Zufahrts- und Abfahrtsverkehr werden die innerstädtischen Verkehrsbereiche unwesentliche belastet.

Für den ruhenden Verkehr können auf dem vorhandenen Grundstück in ausreichender Zahl Parkplätze geschaffen werden.

Die umliegenden Grundstücke und deren Bebauung bzw. deren Nutzung haben keinerlei Einflüsse auf das Bebauungsgebiet, wie auch umgekehrt mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Das gesamte Bebauungsgebiet befindet sich in Händen eines Eigentümers, der auch die Bebauung insgesamt beabsichtigt.

Aufgestellt,
Hollfeld, den 15. Juli 1995



M. Staudt
Architekt