

Begründung (Hier: Entwurf)

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Gemarkung Stegaurach

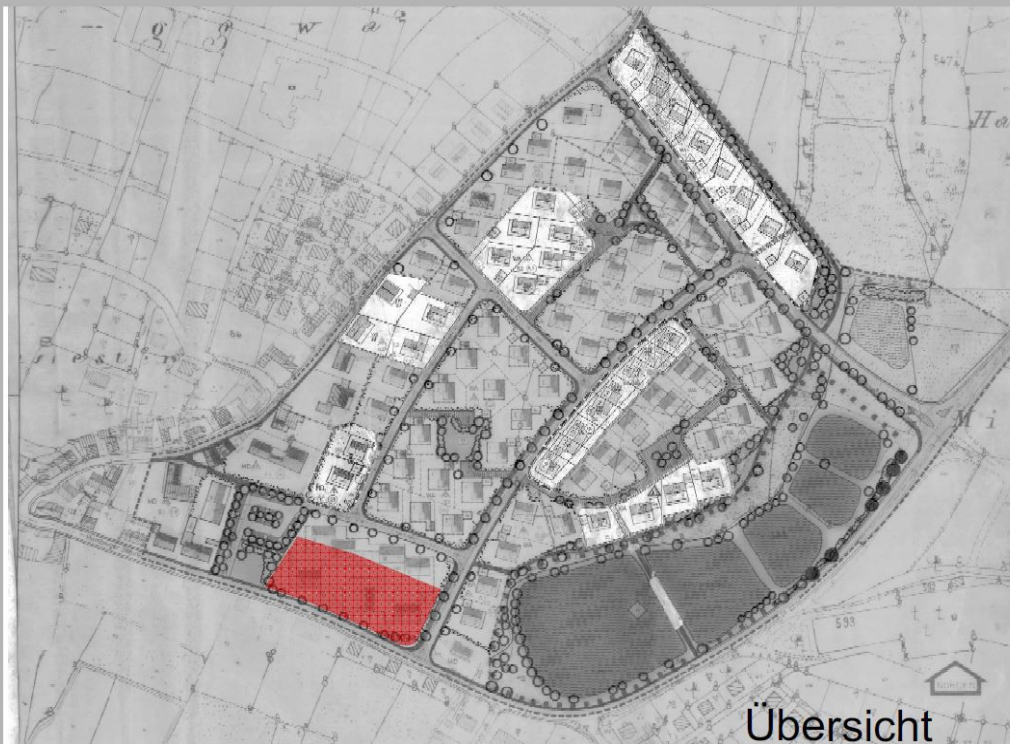
Bebauungsplanänderung "8. Änderung Kreuzweiher"

Änderung des Sondergebiets im Bereich der Grundstücke Flurnummern
590/96 und 590/131, zwischen Bamberger Straße und Renkenstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB



Begründung



Inhaltsverzeichnis:

1. Verfahrensablauf und Grundlagen	
1.1. Verfahrensablauf.....	3
1.2. Grundlagen des Bebauungsplans.....	3
2. Ausgangslage / Überblickinformation und Planungsanlass	
2.1. Ausgangslage.....	4
2.2. Planungsanlass.....	4
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen der Planung	
4.1. Grundbesitzverhältnisse.....	5
4.2. Topografie / Baugrundsituation.....	5
4.3. Erschließungssituation	5
4.4. Baumbestand	6
4.5. Vorhandene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	6
4.6. Vorhandene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.....	6
5. Planerische Grundlagen.....	6
6. Festsetzungen des Bebauungsplans	
6.1. Strukturierung / Erschließung / Barrierefreiheit.....	7
6.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	
7.1. Baumschutz.....	9
8. Größenangaben / Prognose	
8.1. Wohneinheiten.....	9
8.2. Stellplätze.....	9
8.3. Einwohnerprognose.....	10

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat am 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „8. Änderung Kreuzweiher“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde daher abgesehen. Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB war nicht anzuwenden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „8. Änderung Kreuzweiher“ in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit deutlich weniger als der in § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) genannte Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzt.

Durch das Verfahren werden keine Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sind erfüllt. Der Bebauungsplan „8. Änderung Kreuzweiher“ wird auf Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch einer überschlägigen Prüfung.

2 Ausgangslage / Planungsanlass

2.1 Überblickinformation / Ausgangslage

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kreuzweiher“, rechtskräftig seit 01.04.1981, liegt mittig im Süden ein Grundstücksbereich, bestehend aus 2 Grundstücken, Flurnummer 590/96 und 590/131, für welchen ein Sondergebiet festgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan "Kreuzweiher" sieht für die Fläche des Baugrundstücks ein Sondergebiet nach §11 BauNVO vor. Im Erdgeschoss sind nur Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2, sowie nach §13 BauNVO zulässig. (Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige). Ab dem 1. Obergeschoss sind nur Räume für freiberuflich Tätige und Wohnungen zulässig.

Der zu betrachtende Teilbereich grenzt im Süden an die Bamberger Straße als Ortsdurchgangsstraße. Im Osten werden beide Grundstücke über die Straße am Kreuzweiher erschlossen.

Eine durch die Bebauungsplanänderung „7. Änderung Kreuzweiher“ realisierte Seniorenwohnanlage schließt sich im Norden an.

Im Westen liegt die festgesetzte öffentliche Parkfläche der Gemeinde Stegaurach.

Die Topografie des Bereichs weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf. Die vorhandene Bebauung in Form eines geschlossenen Riegels ragt etwa ein halbes Geschoss aus dem Gelände heraus und liegt mit dem Erdgeschoss somit über der Bamberger Straße.

2.2 Planungsanlass

Aufgrund der topografischen Lage, der Erschließung über die Straße am Kreuzweiher und die angrenzende Seniorenwohnanlage ist eine großflächige gewerbliche Nutzung nicht mehr praktikabel.

Zukünftig soll vorrangig die Nutzung als Wohnbebauung möglich sein. Für das Grundstück Flurnummer 590/96 wurde daher ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, welcher 4 neue Wohneinheiten beinhaltet hatte. Der Antrag wurde am 20.04.2021 mit der Begründung abgelehnt, die Grundzüge der Planung zu berühren.

Eine auf Befreiungen basierende, den Einzelfall betreffende Beurteilung durch die Gemeinde ist somit ausgeschlossen. Für das Grundstück Flurnummer 590/96 müssen daher bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „8. Änderung Kreuzweiher“ erforderlich machen. Um keinen Restverbleib eines Sondergebiets auf dem Grundstück Flurnummer 590/131 zu haben, ist es der Wunsch des Landratsamts Bamberg, dieses Grundstück in die Änderung des Bebauungsplans „Kreuzweiher“ einzubeziehen.

Die auf beiden Grundstücken bestehenden Gebäude entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzweiher“ im Hinblick auf das dort

festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 - 21a BauNVO) und die Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, überbaubare Grundstücksfläche §23 BauNVO).

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Kreuzweiher“ erfolgt eine Anpassung an den tatsächlichen genehmigten und errichteten Bestand. Die Anpassung dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets und schafft zudem Wohnraum.

Das Planungsverfahren ist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einzuleiten.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die größtmögliche Nutzung der erdgeschossigen Flächen als Wohnraum. Der Charakter der umgebenden Wohnbebauung soll hierbei Berücksichtigung finden. Die vorhandene Bebauung stellt keine Beeinträchtigungen in Bezug auf Belichtung und Belüftung gegenüber den Nachbarn dar. Die bestehende Nachbarbebauung befindet sich oberhalb des Plangebiets und wird durch die gleichmäßige, dem Hang folgende Höhenabwicklung nicht beeinträchtigt.

Die notwendige Erschließung erfolgen weiterhin von der Straße Am Kreuzweiher aus. Ein Grünstreifen zum öffentlichen Raum der Bamberger Straße stellt die erforderliche Distanz des Baufeldes sicher.

Der ruhende Verkehr ist auf offenen Stellplätzen, anliegend an die Erschließungsflächen, untergebracht.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Grundbesitzverhältnisse

Der Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 590/96 ist Frau Claudia Zauritz-Stadter, An der Breitenau 2, 96052 Bamberg. Das Grundstück Flurnummer 590/131 ist im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

4.2 Topografie

Der Höhenunterschied von der nördlichen zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt über eine Länge von ca. 44,00 m 1,80 Höhenmeter.

4.3 Erschließungssituation

Die Erschließung des Gebiets erfolgt östlich über die Straße Am Kreuzweiher. Weiter liegen Fußwege an der Bamberger Straße an, so dass das Grundstück Flurnummer 590/96 zusätzlich mit diesen privaten Fußwegen erschlossen wird. Fußläufig ist das Grundstück Flurnummer 590/96 auch mit dem westlich angrenzenden öffentlichen Parkgrundstück verbunden. Beide Grundstücke sind mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

4.4 Vorhandener Baumbestand

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind 9 Bäume und Strauchwerk im Bestand innerhalb eines Grünstreifens vorhanden und zu erhalten.

4.5 Vorhandene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet: Im Erdgeschoss sind nur Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2, sowie nach §13 BauNVO zulässig. (Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige). Ab dem 1. Obergeschoss sind nur Räume für freiberuflich Tätige und Wohnungen zulässig.

4.6 Vorhandene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Abgrenzungen ist als Maß der baulichen Nutzungen ein als Verbindungsbau dienender eingeschossiger Gebäudekomplex vorgesehen, in welchen zwei- bis dreigeschossige Satteldachgebäude eingeschoben werden. Es waren somit bis zu 3 Vollgeschossen möglich. Diese angedachte Planung wurde nie umgesetzt. Auch die Baugrenzen stimmen nicht mit der Bestandsbebauung überein. Die Grundflächenzahl darf bis zu 0,4 betragen, die Geschossflächenzahl bis zu 1,2. Im übrigen Plangebiet ist die Bauweise in der Regel offen, die Dachform als Sattel- oder Pultdach festgesetzt.

5 Planerische Grundlagen

Hanglage Bestand

Eine verdichtete Bauweise (erhöhte GRZ) ist unter Berücksichtigung der Höhenabwicklung der umgebenden Bebauung erfolgt. Hierbei wurde für das Gebäude Flurnummer 590/96 die geschlossene Bebauung entlang der Bamberger Straße gewählt.

Fußabdruck Bestand

Aufgrund der bisherigen Nutzung innerhalb eines Sondergebiets ist der Fußabdruck der vorhandene Bebauung größer als der der angrenzenden Wohnbebauungen, wird jedoch durch die Rücksprünge der Obergeschosse mit bereits vorhandener Wohnbebauung relativiert.

Dachausbildung und Höhenabwicklung Bestand

Die nördlich angrenzende Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „7. Änderung Kreuzweiher“ mit den hierfür getroffenen Festsetzung zu den Vollgeschossen sieht eine Bebauung mit Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgelegt, die Geschossflächenzahl mit 1,29. Bei dieser nördlichen Nachbarbebauung handelt es sich damit bereits um verdichtete Bauweise gegenüber dem übrigen Gebiet.

Erschließung Bestand

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Straße am Kreuzweiher.

Private Grünflächen Bestand

Diese befinden sich in Form des Vorgartens zwischen Bamberger Straße und Wohnbebauung, sowie zwischen den Nachbargebäuden.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist nicht auszuweisen, da ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft über die Straße am Kreuzweiher anliegt.

Barrierefreiheit der Bestandsgebäude

Beide Gebäude sind im Bestand vorhanden. Das Gebäude auf Flurnummer 590/96 ist über die Erdgeschossfläche, die von der Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich betroffen ist, hofseitig nahezu ebenerdig, bzw. über eine Stufe erreichbar.

6 Neue Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Strukturierung / Erschließung

Die Erschließung für den PKW-Verkehr wird zweigeteilt. Beide Grundstücke sind separat über die Straße am Kreuzweiher erreichbar.

Mögliche Feuerwehraufstellflächen sowie der Müllabfuhr:

Bamberger Straße, Straße Am Kreuzweiher und Teilbereich der Hoffläche parallel zur Renkenstraße

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend der vorhandenen, genehmigten Bebauung.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird für das Grundstück Flurnummer 590/96 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem sind bauliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Für das Grundstück Flurnummer 590/131 wird im Erdgeschoss ein Mischgebiet festgesetzt, da sich hier im Bestand Gewerbeeinheiten befinden. Für die Obergeschosse ist eine Wohnbebauung vorgesehen. In den jeweiligen Untergeschossen der Gebäude sind eigenständige bzw. in sich abgeschlossene Wohneinheiten nicht zulässig. Ein über die Wohnnutzung

hinausgehendes Maß an Verkehrsbelastung wird damit weitestgehend ausgeschlossen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen, und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundflächenzahl:

Die festgesetzte Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet entspricht mit 0,6 nicht dem Orientierungswert der GRZ-Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO. Die neue Festsetzung innerhalb des Gebiets „8. Änderung Kreuzweiher“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der nördlichen Nachbarbebauung. Die Erhöhung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, sie entspricht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Überschreitung des Orientierungswertes steht dem Ziel nicht entgegen, Freiflächen für Erholung und Freizeitnutzung zu schaffen. Durch die Staffelung der Gebäude, angepasst an den örtlich gegebenen Gelände- und Straßenverlauf und die damit verbundene Freiraumschaffung vor den Wohneinheiten ist die Belichtung und Belüftung gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden sichergestellt.

Der Orientierungswert der GRZ-Obergrenze von 0,6 gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet wird eingehalten.

Geschossflächenzahl:

Die festgesetzte Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet entspricht mit 1,6 nicht dem Orientierungswert der GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 1,2. Die etwas größere Geschossflächenzahl mit 1,6 ist der ehemaligen großflächigen gewerblichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets geschuldet. Sie ist aber auch durch die Lage des Gebäudes als Randgebäude zur örtlichen Durchfahrtsstraße begründet. Die geschlossene Bauweise auf einer ehemaligen großflächigen Gewerbeeinheit stellt eine verdichtete Bauform dar. Die Staffelung des Gebäudes stellt Belichtung und Belüftung sicher.

Der Orientierungswert der GFZ-Obergrenze von 1,6 gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet wird eingehalten.

Anzahl der Vollgeschosse:

Als Höchstmaß zulässig ist die Errichtung von 3 und 4 Vollgeschossen. Auch die möglichen 4 Vollgeschosse entsprechen dem nördlichen Nachbarn. Das Untergeschoss ist aufgrund der Hanglage kein Vollgeschoss. Die Festsetzung ergibt sich aus der Gebäudeform. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach in Kombination mit einem Flachdach. Die damit verbundene Höhenentwicklung stellt keine Verschlechterung gegenüber den angrenzenden Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans „7. Änderung Kreuzweiher“ mit 4 Vollgeschossen und Flachdach dar.

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach §12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Plan besonders

gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt insbesondere für Zufahrten und -wege, Treppenanlagen zur Überwindung der Höhendifferenzen.

Die Flächen sind gemäß § 19 Abs BauNVO in die GRZ einzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Mischgebiet:

Innerhalb des Mischgebiets darf das Mischverhältnis der Art der baulichen Nutzung wechselseitig bis zu 30% zu 70% betragen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.3.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6.3.2 Für künftige Umplanungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach. Die Bestandsnutzungen richten sich nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Anforderungen.

6.3.3 Gestaltung:

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzweiher“ haben weiterhin Bestand.

7 Wesentliche Belange und Auswirkung der Planung

7.1 Baumschutz, Naturschutz

Die Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei anstehenden Bauarbeiten auch dauerhaft zu schützen.

8 Größenangaben / Prognose

8.1 Wohneinheiten

Für das Gebäude Flurnummer 590/131 sind keine Änderungen zu erwarten.

Für das Gebäude Flurnummer 590/96 werden anhand der vorhandene Stellplätze folgende Möglichkeiten erwartet:

8.2 Stellplätze

Im Bestand des Gebäudekomplexes sind 22 Wohneinheiten der Obergeschosse in der Vergangenheit genehmigt worden. , zu denen jeweils 1 Stellplatz gefordert wurde. Auf dem Grundstück sind bis zu 62 Stellplätze vorhanden. Abzüglich der bisher erforderlichen 22 Stellplätze verbleiben 40 Stellplätze für die Umnutzung im Erdgeschoss.

Gemäß Stellplatzsatzung ist pro neu geschaffener Wohneinheit je angefangene 50 qm Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Damit wäre theoretisch eine Nutzfläche von 40 Stpl. * 50 m² = 2000 m² möglich. Das ist mehr Nutzungsfläche, als im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes vorhanden ist. In dem Bauantrag vom 02.10.1989 war für das gesamte Erdgeschoss eine Nutzungsfläche von 1.293,03 m² ausgewiesen.

8.3 Einwohnerprognose

Die angestrebten Wohnungsgrößen eignen sich sowohl für junge Familien, als auch für Paare und alleinstehende Personen, durch die teilweise barrierefreiheit auch für das Wohnen im Alter oder für Personen mit Behinderung.

Entwurfsstand 10.05.2022

Höchstadt, den 10.05.2022
Entwurfsverfasser

