

Teil C



Gemeinde Estenfeld

(Landkreis Würzburg)

5. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 15.09.2020
Angepasst:

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Umfang der Planänderung	6
4. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5. Geplante bauliche Nutzung	8
6. Bebauung	8
7. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)	8
8. Altablagerungen	9
9. Verfahren	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ in der Gemeinde Estenfeld besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1979. Dieser wurde in Teilbereichen bereits geändert, wobei der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine Gültigkeit behalten hat.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ebenfalls gerade in Aufstellung und befasst sich ausschließlich mit einer Änderung der Verkehrsbeziehungen im Bereich Würzburger Straße/Wilhelm-Hoegner-Ring.

Die Gemeinde Estenfeld hat in ihrer Sitzung am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang am 14.08.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die vorliegende 5. Änderung des Gesamtbebauungsplan „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ wird im beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg.

Die Größe des Umgriffs beträgt 0,30 ha, wobei es sich bei dem betroffenen Teilgrundstück um ein in die Ortslage eingebetteten Umgriff handelt. Das Areal schließt unmittelbar an die Bebauung an. Die plangerechte Bebauung des Areals führt somit zu einer Konsolidierung. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, stellt das Vorhaben damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter der im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m².

Die Änderung ist im Rahmen der Innenentwicklung der gemeindlichen Aufgaben (hier: Kindergarten) notwendig.

Durch die Änderung werden zwar die Grundzüge des Bebauungsplanes betroffen, die Änderungen sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die Änderung bezieht sich auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche um die Anordnung einer Kindertagesstätte anstelle der Fläche für eine Spiel- bzw. Bolzplatz und einer Parkfläche.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 3.020 m² und dient der Schaffung einer Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenanlagen sowie Spiel- und Freiflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ liegt zwischen den Ortsstraßen „Wilhelm-Hoegner-Ring“ im Norden und dem „Westring“ im Süden. Im Osten grenzt ein gemeindlicher Spielplatz an, im Westen ein allgemeines Wohngebiet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Estenfeld liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Würzburg und stellt einen beliebten Wohnstandort am Rande des Mittelzentrums Würzburg dar.

Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung und dem Zuzug insbesondere von jungen Familien mit Kindern, nicht zuletzt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, besteht dringender Bedarf auch die örtlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Estenfeld die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte im Änderungsbereich des Bebauungsplans.

3. Umfang der Planänderung

In Bereich der 5. Änderung war bislang im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz, Parkanlage, Bolzplatz“ vorgesehen. Derzeit ist diese Teilfläche ein Bolzplatz.

Allgemein:

Die Flurkarte wurde aktualisiert.

Verkehrsführung:

Grundsätzliche Eingriffe in die öffentliche Verkehrsführung erfolgen nicht. Im Randbereich werden öffentliche Parkplatzflächen insbesondere zur Andienung der Kindertagesstätte sowie ein Gehweg zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs vorgesehen.

Bebauung:

Im Bereich der ehemaligen öffentlichen Grünfläche wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen.

Gestaltung:

Für die Bauwerke im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Firsthöhe von 241,00 m ü. NN festgesetzt. Konkrete Vorgaben für die Dachgestaltung o.ä. werden nicht getroffen. Diese werden im Rahmen der parallel geführten Planung der Kindertagesstätte abgestimmt.

Um die Planung der Kindertagesstätte in dem topografisch bewegten Gelände und unter Berücksichtigung der Funktionalität des Gebäudes sicherstellen zu können, sind im Änderungsbereich Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,50 m zugelassen.

Zeichenerklärung:

Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der Flächenwidmung angepasst. Für die textlichen Festsetzungen wurden nur die zur Errichtung der Kindertagesstätte erforderlichen Festsetzungen übernommen und entsprechend im Bereich der Auffüllung für die Erweiterungsfläche des Kindergartens geändert.

Außerdem wurden Planzeichen zur Kennzeichnung des Umgriffs der Änderung aufgenommen.

4. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bolzplatz mit Randeingrünung. Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einer privaten Grünanlage nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes ist die Vegetationsdecke bis Ende Februar zu beseitigen. Die Baufläche ist bis zum Baubeginn vegetationsfrei zu halten.

5. Geplante bauliche Nutzung

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Parkanlage, Bolzplatz“ wird zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen.

6. Bebauung

Ermöglicht wird der Bau einer Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenanlagen mit einer maximalen Firsthöhe von 241,00 m ü NN.

Weitere Details der Bebauung werden im Rahmen der parallel geführten Entwurfsplanung für die Kindertagesstätte durch die Gemeinde Estenfeld abgestimmt.

7. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)

Innerhalb des Änderungsbereichs liegt das Bodendenkmal D-6-6126-0024 „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Linearbandkeramik.“

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

8. Altablagerungen

Sollten Altablagerungen angetroffen werden, so sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

9. Verfahren

Änderungsbeschluss	14.07.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	14.08.2020
Annahme und Auslegungsbeschluss	15.09.2020
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	09.10.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	19.10.2020 – 20.11.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	XX.XX.XXXX
Satzungsbeschluss	XX.XX.XXXX

Gemeinde Estenfeld, den

Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Estenfeld
Untere Ritterstraße 6
97230 Estenfeld