

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
geändert: 09.02.2021
red. geändert 11.05.2021

(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	9
6. Bebauung	9
7. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)	9
8. Altablagerungen	10
9. Verfahren	13

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-Straße.

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.

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. Dies entspricht auch der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Estenfeld wird daher zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Die vorliegende 5. Änderung des Gesamtbebauungsplans „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 der Änderungsfläche beträgt 0,30 ha, wobei es sich bei dem betroffenen Teil von Grundstück 274/1 um ein in die Ortslage eingebetteten Umgriff handelt. Das Areal schließt unmittelbar an die Bebauung an und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“. Die vorliegend betroffene Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlich der Konrad-Adenauer-Straße“ in der Urfassung vom 26.01.1979 baulich genutzt: Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Parkanlage und Bolzplatz. Diese bauliche Nutzung wurde umgesetzt. Der gesamte westliche Bereich der Fläche wurde und wird bis heute als Bolzplatz genutzt, der restliche Bereich als Kinderspielplatz bzw. Parkanlage. Die Anlage der baulichen Nutzung und hier konkret auch baulicher Anlagen in Form von Kinderspieltürmen, Spielgeräten, Sandkästen und des Bolzplatzes einschließlich Tore erfolgte im Zuge der Gebietserschließung und besteht bis heute fort. Damit wurde die Fläche bereits baulich in Anspruch genommen und hat ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung teilweise verloren.

Durch die Nutzungsänderung im Bestand entsteht eine Nachverdichtung. Somit stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB 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: Kindertagesstätte) 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-Straße“ 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.

Seitens der Gemeinde Estenfeld wurde eine umfangreiche Untersuchung hinsichtlich potenzieller Standorte für die neue Kindertagesstätte beauftragt. Ergebnis der im Oktober 2018 vorgestellten Untersuchung bei der insgesamt 5 potenzielle Standorte betrachtet wurden war, dass zum einen der untersuchte Standort 1 „Bolzplatz“ und zum anderen der Standort 2 „Schulgelände Grundschule Kürnachtal“ für die Anordnung der neuen Kindertagesstätte geeignet sind.

Die drei weiteren untersuchten Standorte sind nach Auswertung der Entscheidungsmatrix aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen weniger geeignet. Aufgrund der Ergebnisse dieser Variantenuntersuchung wurde durch den Gemeinderat Estenfeld nach Abwägung aller Sachverhalte entschieden, an den beiden möglichen Standorten Kinderbetreuungseinrichtungen zu realisieren. Für den Standort „Bolzplatz“ sprachen hierbei insbesondere die folgenden

Vorteile:

- Das Grundstück befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde Estenfeld.
- Die Verkehrssituation ist als „entspannt“ einzustufen.
- Die Anbindung funktioniert auch ohne das Neubaugebiet „Westring“.

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.

Die öffentlichen Parkplätze sollen die ohnehin im Rahmen der Baugenehmigung auf dem Grundstück nachzuweisen Parkplätze ergänzen um so ausreichend Parkplätze für die Kindertagesstätte bereitstellen zu können und den Parkdruck in den angrenzenden Gebieten zu reduzieren.

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.

Um die Eingriffsfolgen des geplanten Neubaus einer Kindertagesstätte bewerten zu können, wurde dennoch eine Artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung durch das Büro Fabion, Würzburg durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte an der Wilhelm-Höger-Straße in Estenfeld müssen vier Bäume und in geringem Umfang niedere Büsche beseitigt werden müssen. Ein artenarmer Trittrasen im Bereich des bestehenden Bolzplatzes wird überbaut. Wenn die Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel entfernt werden, werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Dauerhafte Niststätten oder für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen sind nicht betroffen.

Die sonstigen Eingriffsfolgen auf Naturhaushalt und Landschaft sind als gering einzustufen. Da es sich um ein Vorhaben im Innenbereich (Nachverdichtung) handelt, das im Wesen und Charakter dem bestehenden Bebauungsplan entspricht, wird kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Die Artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung durch das Büro Fabion, Würzburg vom 12.10.2020 liegt der 5. Änderung des Bebauungsplans bei und wird deren Bestandteil.

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.“

Bezüglich der potenziell im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmäler sind bereits im Oktober 2020 erste Sondierungen durchgeführt worden, bei denen keine archäologisch relevanten Befunde festgestellt werden konnten. Auf Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden vor Durchführung der Bauarbeiten Sondierungen an zwei Streifen mit einer Mindestbreite von 2 m durchgeführt, um eine verbesserte Einschätzung der bodendenkmalfachlichen Sachverhalte zu ermöglichen. Abhängig von den hierbei getroffenen Feststellungen ist das weitere Vorgehen eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Würzburg abzustimmen, sodass das Baufeld für die Bauarbeiten freigegeben werden kann.

Die Bauarbeiten dürfen nicht ohne vorherige Freigabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begonnen werden.

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.

Gemäß § 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. Immissionen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Straße „Westring“ sowie der Wilhelm-Högner-Straße begrenzt.

Grundsätzlich sind bei der Anordnung aller schallrelevanten Anlagen die Vorgaben der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beachten. Für die schutzbedürftigen Räume der geplanten Kindertagesstätte ist dabei der gleiche Schutzanspruch zu berücksichtigen wie für die umliegend anliegenden allgemeinen Wohngebiete.

Da bei Betrieb der Kindertagesstätte nicht auszuschließen ist, dass negative Auswirkungen auf die anliegende Bebauung entstehen, wurde für die aktuelle Gebäudeplanung der Kindertagesstätte eine schallschutzfachliche Stellungnahme beauftragt.

Ziel war es, die durch den Parkverkehr und den Betrieb der geplanten Wärmepumpe zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft gemäß den maßgebenden Normen und Richtlinien zu ermitteln und zu beurteilen.

Ergebnis der schallschutzfachlichen Stellungnahme (beiliegendes Dokument vom 02.02.2021) ist, dass die An- und Abfahrt zur Kindertagesstätte über die Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgt, wo eine sofortige Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr erfolgt. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrszahlen ausgeschlossen.

In der schallschutzfachlichen Stellungnahme wird weiter festgestellt, dass auch vom Parkverkehr keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten sind. Aufgrund der Abstände zwischen Stellplätzen und zu schützenden Nutzungen ist eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm durch kurzzeitige Geräuschspitzen (z. B. Türenschnellen) tags nicht zu befürchten. Nachts findet kein Parkverkehr statt.

Mit den getroffenen Annahmen für die Wärmepumpe zeigt sich, dass die zulässigen IRW-Anteile tags und nachts an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung der geplanten Kita eingehalten werden.

Für den Betrieb der Wärmepumpe sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Ohne besondere Abschirmung des Lagerbereichs ist im Bereich des Lagers die Installation einer Wärmepumpe mit einem Gesamtschallleistungspegel von maximal tags $LW = 80 \text{ dB(A)}$ bzw. nachts $LW = 65 \text{ dB(A)}$ inklusive aller ggf. anzusetzenden Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit und für die Ton- und Informationshaltigkeit (siehe Hinweise auf Seite 3 dieser Stellungnahme) zulässig.
- Bei einer geschlossenen Ausführung der Südwest- und der Nordwestwand des Lagers (s. Markierung auf Seite A1 bzw. A3 der Stellungnahme) sowie einer Überdachung des Lagers ist die Installation einer Wärmepumpe mit einem Gesamtschallleistungspegel von maximal tags $LW = 83 \text{ dB(A)}$ sowie nachts $LW = 72 \text{ dB(A)}$ inklusive aller ggf. anzusetzenden Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit und für die Ton- und Informationshaltigkeit (s. Hinweise auf Seite 3 dieser Stellungnahme) zulässig. Die genannten Wände und das Dach müssen schalldicht ausgeführt werden und ein Schalldämmmaß von mindestens $RW = 25 \text{ dB}$ aufweisen. Es ist bei der Positionierung der Wärmepumpe darauf zu achten, dass diese in dem Bereich des Lagers untergebracht wird, der effektiv durch die vorgeschlagenen Wände abgeschirmt wird.

Die schallschutzfachliche Stellungnahme Y0492.008.01.002 des Ingenieurbüros Wölfel vom 02.02.2021 liegt dem Bebauungsplan nur beispielhaft bei und ist bei Änderungen an der Planung der Kindertagesstätte fortzuschreiben und anzupassen. Es ist sicherzustellen, dass keine Überschreitung der zulässigen Schallpegel an der angrenzenden Bebauung oder in den schutzbedürftigen Räumen der Kindertagesstätte entstehen.

10. Weitere Hinweise

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist rechtzeitig vor Baubeginn hinsichtlich der geplanten Maßnahme zu informieren, sodass die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig koordiniert werden können.
- Erforderliche Anpassungen an den vorhandenen Beleuchtungseinrichtungen der Verkehrswege in der Wilhelm-Hoegner-Straße sind mit der Mainfranken Netze GmbH frühzeitig abzustimmen. Der Schutz der vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Mainfranken Netze GmbH ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

11. 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	09.02.2021
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB	17.03.2021 – 07.04.2021
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	31.03.2021 – 21.04.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	11.05.2021
Satzungsbeschluss	11.05.2021
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	25.06.2021

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