

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" Markt Eggolsheim, Lkrs. Forchheim

Grundzüge der Planung

Der Marktgemeinderat Eggolsheim hat in seiner Sitzung am 29.11.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitanlagen" zum 2. Mal zu ändern.

Der Plan erhält den Namen "2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Sport- und Freizeitanlagen'". Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie Flächen für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen), öffentliche Verkehrsflächen, private Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden.

Das Gebiet der Bebauungsplan-Änderung ist wie folgt umgrenzt:
Norden - durch die freie Flur bzw. die Ortsstraße "Am Sportfeld)
Westen - durch das benachbarte Wohngebiet "Süd V"
Süden und Osten - Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen

Folgende Grundstücke der Gemarkung Eggolsheim liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 4759 und 4791/6

Flurnummern teilweise: 4675, 4682, 4741, 4741/1, 4792/2 und 4871

Mit der Planaufstellung wurde die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße "Am Sportfeld", die an der Nordostecke des Geltungsbereiches in die Kreisstraße FO 5 (ebenfalls "Am Sportfeld") mündet.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Gebiet ist ca. 1,221 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	0,526	43,1
FLÄCHE FÜR SPORTANLAGEN	0,356	29,2
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,050	4,1
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	0,275	22,5
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (GEHWEGE)	0,014	1,1
GESAMTFLÄCHE	1,221	100,0

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitanlagen".

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist in erster Linie eine beabsichtigte Wohnbebauung am Nordrand des Geltungsbereiches, die die gegebene Bauflucht der ersten Bauzeile an der Ortsstraße "Am Sportfeld" seitens des bestehenden Plangebietes "Süd V" aufnimmt und in Richtung Osten verlängert. Das so entstehende neue Allgemeine Wohngebiet nimmt ca. 60 % der Änderungsfläche ein. Den Lückenschluss zum Plangebiet bildet eine private Grundstücksfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches, die als "Private Grünfläche" unverändert belassen werden soll.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Sportplatzflächen aufgrund der tatsächlich umgesetzten Nutzungen angepasst.

Statt der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen 6 Tennisplätze wurden vor einigen Jahren lediglich 3 Tennisplätze umgesetzt. Da eine Erweiterung auch längerfristig nicht beabsichtigt ist, werden im Bebauungsplan künftig auch nur 3 Tennisplätze dargestellt, die übrige Fläche in Richtung Westen verbleibt gemäß der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Der Bereich der betroffenen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 4741/1 wurde als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt.

Die direkte Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit zwei Stellplatzanlagen erfolgt seitens der nördlichen Ortsstraße "Am Sportfeld" an zwei entsprechenden Stellen. Im Bereich der östlichen Stichstraße "Am Sportfeld" wird der Gehweg entsprechend angepasst.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es sind insgesamt 6 Baukörper mit einer II- bis II-geschossigen Bebauung vorgesehen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine III-geschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,5 festgesetzt. Dabei wird der Orientierungswert für ein WA von 0,4 gemäß § 17 BauNVO aufgrund der städtebaulich erforderlichen Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnut-

zung zur Nachverdichtung mit mehreren Wohngebäuden zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes überschritten.

Außerdem wurde eine weitere Grundflächenzahl in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: GRZ2 = 0,75. Die zulässige Grundfläche darf hierbei durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen und Gehwegen sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Festsetzung der GRZ2 von 0,75 wird diese Maßgabe eingehalten.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist zur südlich befindlichen Tennisanlage durch eine künftige 3 m breite landwirtschaftliche Fläche abgegrenzt.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes-Verfahrens wurden umfangreiche schalltechnischen Untersuchungen zum Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden zum einen die Auswirkungen des Sportanlagenlärms (Fußball- und Tennisplätze) und des Verkehrslärms (Kreisstraße FO 5) auf das Plangebiet sowie zum anderen der aus dem Plangebiet künftig ausgehende Parkplatzlärm hinsichtlich der Stellplatzanlagen separat betrachtet.

Hinsichtlich des Sportanlagenlärms wurde dabei auf die im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung durchgeführten ausführlichen Schallschutzberechnungen zum Parkplatz- und Sportanlagenlärm gemäß 18. BImSchV zurückgegriffen. Die Angaben des weiterhin Bestandsschutz genießenden Sportvereins DJK Eggolsheim wurden dabei unverändert berücksichtigt, ebenso die Emissionen der Tennisplätze, der öffentlichen Parkplatzflächen und der Aufenthaltsbereiche zur geplanten Kegelbahn und des Schützenheimes. Die entsprechenden schalltechnischen Auswirkungen wurden bei der vorliegenden Gebäudeplanung im Allgemeinen Wohngebiet inkl. Grundrissoptimierung zur Vermeidung von Immissionsorten, bei denen sonst eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vorliegen würde, bereits berücksichtigt. Entsprechende Auflagen werden bei der Ausarbeitung zum Bebauungsplan-Entwurf noch in die Planunterlagen übernommen.

Gleiches gilt hinsichtlich der Auswirkungen zum Verkehrslärm. Aufgrund der berechneten Überschreitungen der maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Nord- und Ostfassaden der künftigen Gebäude werden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung Festsetzungen zu passiven Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden.

Hinsichtlich der künftigen Stellplatzanlagen wird zudem ein Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm beim umliegenden Gebäudebestand eingehalten wird.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes liegen bereits Verbindliche Festsetzungen zu allen dargestellten Planzeichen vor, ebenso Gestaltungsfestsetzungen und zahlreiche zu beachtende Hinweise. Die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt - auch mit den vorstehend genannten Sachverhalten - im Rahmen der Entwurfsausarbeitungen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 29.11.2022

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

