

Gemeinde Röllbach

Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“

Begründung

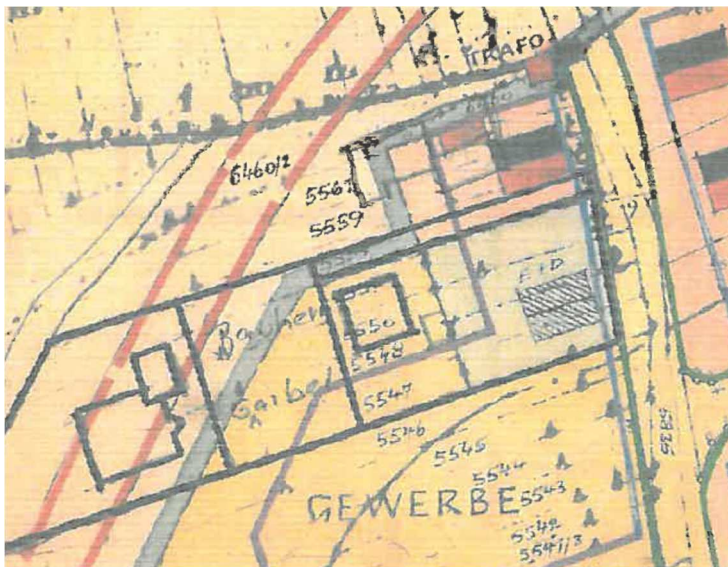
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass

Im Plangebiet befindet sich ein unbebautes Grundstück, auf dem die Eigentümerin ein Wohngebäude errichten möchte. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist diese Parzelle sowie die östlich angrenzende als Gewerbegebiet aus. Die festgesetzte Nutzungsart entspricht damit nicht der umgebenden Bebauung, die überwiegend durch Wohnhäuser geprägt wird. Lediglich südlich angrenzend befindet sich ein größeres Gebäude, in dem Wohnungen und gewerbliche Nutzungen vorgefunden wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass die bestehende und geplante Nutzung nicht dem Bestand und der städtebaulichen Zielrichtung entspricht, hat der Gemeinderat entschieden den Bebauungsplan zu ändern.

2. Planungsrechtliche Situation



Bestehender Bebauungsplan „In der Bäune“, Plan unmaßstäblich

Im bestehenden Bebauungsplan „In der Bäune“ liegt das nördliche Grundstück (Fl. Nr. 501) in einem Allgemeinen Wohngebiet, das südöstliche (Fl. Nr. 499) ist als Bestandsgebäude dargestellt (Wohnhaus). Die Parzellen Fl. Nrn. 498 und 498/1 liegen in einem Gewerbegebiet.

Östlich der Schmachtenberger Straße erstreckt sich ein Allgemeines Wohngebiet; südlich schließt ein Gewerbegebiet an. Nach Norden und Westen grenzen Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen sowie der Ammelbach an das Plangebiet. Die Parzelle Fl. Nr. 497 ist zwischenzeitlich mit einem Wohngebäude bebaut.

Die dargestellte Ortsumgebung wurde nie realisiert. Sie ist auch nicht mehr Ziel der Gemeinde Röllbach.

Festsetzungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Dachneigung beträgt 25° - 30°.

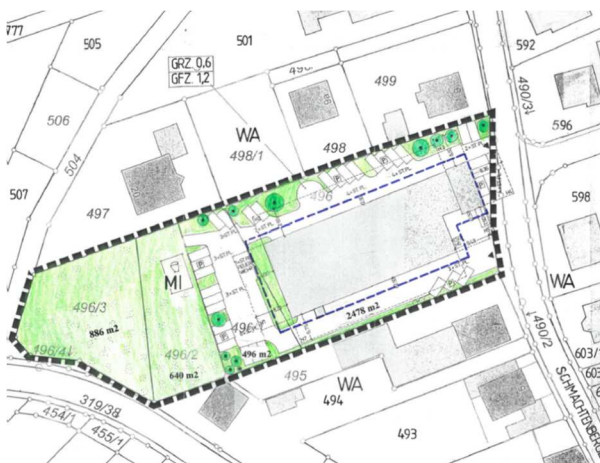
Im Gewerbegebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Dachneigung ist nicht festgesetzt.

Für das bestehende Wohnhaus wurde eine eingeschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss festgesetzt.

Nach der Tektur vom 03.05.1993 wurden die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 1,0,
- Sattel- oder Walmdächer,
- Dachneigung 25° - 45°,
- Dachgauben zulässig, jedoch max 1/3 der Dachlänge.

Im Jahr 2007 wurde südlich des Plangebiets der Bebauungsplan „In der Bäune“ auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In der Bäune“ von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zurückgestuft, da dringender Wohnraumbedarf für Mitarbeiter und Mitarbeiterfamilien bestand und parallel dazu der Produktions- und Lagerbedarf in der Werkhalle wesentlich zurückgegangen ist.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „In der Bäune“, Plan unmaßstäblich

Folgende Begründung wurde damals zur Bebauungsplanänderung aufgeführt:

....*Der die Umwidmung von GE zu MI betreffende Teil des Baugebiets stellt eine Insel im WA dar. Allseitig von Wohngebäuden umgeben bilden die für die Produktion erforderlichen Immissionen erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarn. Die vorhandene Werkhalle kann aus innerbetrieblichen Gründen nur zu ca. 60% ihrer Gesamtfläche als Lagerhalle genutzt werden. Bedingt durch die ausreichende lichte Höhe des Gebäudes können die geplanten Wohneinheiten durch Einziehen einer Zwischendecke 2-geschossig erstellt werden. Somit ist die tatsächliche Nutzungsänderung wesentlich geringer (nur ca. 20%) der vor dem Umbau vorhandenen Werkhalle.*

Die Lage des umgewidmeten Gebiets ist günstig für die vorgesehene Nutzungsänderung von gewerblicher zu Wohnfläche. Zur Durchgangsstraße hin bleibt die Auslieferung und Abtransport von Lagermaterial ohne erhebliche Nachteile der

Anlieger, der hintere Teil der Werkhalle eignet sich aufgrund der Himmelsrichtungen und der dort vorhandenen Freiflächen zum Einbau von Wohnungen....

Die Bebauungsplanänderung sieht eine Nutzungsverteilung von 40% Wohnfläche zu 60% gewerbliche Nutzfläche vor.

In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt 14 Stellplätze angeordnet. Diese wurde, um Beeinträchtigungen der Nachbarn zu minimieren, so verteilt, dass nicht mehr als fünf Stellplätze an ein Grundstück angrenzen.

3. Verfahren

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen sind. Von den vier im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücken wurden drei auf der Grundlage des bestehenden Bauungsplans „In der Bäune“ bebaut.

Neues Planungsrecht soll lediglich für die Parzelle Fl. Nr. 498/1 geschaffen werden. Diese Parzelle weist eine Größe von ca. 638 m² auf. Bei einer GRZ von 0,4 ist eine überbaubare Fläche von ca. 255 m² realisierbar.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 255 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit der Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ sichergestellt.

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Mischgebiet dar. Da auf allen vier Grundstücken eine Wohnbebauung besteht bzw. realisiert werden soll, wäre der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

4. Immissionsschutz

4.1 Sportlärm

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Fußballplatz des TUS Röllfeld. Er wird von den Jugendmannschaften als Trainingsplatz genutzt, wenn der Haupt und Nebenplatz nicht bespielbar sind. Ansonsten wird er von Jugendlichen als Bolzplatz genutzt.

Die Entfernung des unbebauten Grundstücks zur Mitte des Sportplatzes beträgt ca. 120 Meter, zur Eckfahne ca. 60 Meter.

Zum Vergleich:

Die nächstgelegenen Wohngebäude (B-Pläne „An der Schmachtenberger Straße“ und „In den Vierteln“) weisen ca. 70 Meter Abstand zur Platzmitte, bzw. ca. 25 Meter zur Eckfahne auf.

Die Immissionen durch Sportlärm sind gering, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um die zukünftigen Anwohner auf die möglichen Beeinträchtigungen hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Gewerbelärm

Auf dem Anwesen Schmachtenberger Straße 7a sind aktuell insgesamt 14 Firmen gemeldet:

Ein Planungsbüro für Absauganlagen, ein Versicherungsbüro, die Schulz Vakuumtechnik, ein Hausmeisterservice sowie mehrere Firmen für Handel und Montage.

Darüber hinaus sind mehrere Wohnungen in das Gebäude integriert.

Die Be- und Entladevorgänge konzentrieren sich ausschließlich auf den unmittelbaren Nahbereich an der Schmachtenberger Straße, sind selten und berühren das Plangebiet nicht.

Der gewerbliche Mitarbeiterparkverkehr an der Grundstücksgrenze beschränkt sich am Tag auf einmaliges Ein- und Ausparken. Nachts wird nicht gearbeitet.

Da die gewerblichen Tätigkeiten mit Ausnahme von Be- und Entladevorgängen an der Schmachtenberger Straße ausschließlich innerhalb des Gebäudes ablaufen, können Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke nahezu ausgeschlossen werden. Auch Immissionen innerhalb des Gebäudes, die nach außen dringen könnten, können ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der Nutzungsmischung mit Wohnungen auf ein verträgliches Maß begrenzt sind.

Unzulässige Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm sind somit nicht zu erwarten.

5. **Artenschutzrechtliche Prüfung**



Baugrundstück Fl. Nr. 498/1



Rückwärtige Teil der Parzelle Fl. Nr. 501

Auf der Parzelle Fl. Nr. 498/1 stehen weder Bäume noch Sträucher. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 501 sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Insofern werden durch die bauliche Maßnahme keine erhaltenswerten Grünbestände aufgegeben, die Vögeln und Säugetieren als Lebensraum oder Nistmöglichkeit dienen

könnte. Die auf dem benachbarten Grundstück stehenden großkronigen Bäume bleiben erhalten.

Resümee

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf.

6. **Verkehrliche Erschließung**

Die Parzellen Fl. Nrn. 499 und 501 sind über die Schmachtenberger Straße erschlossen.

Um auch die rückwärtigen Parzellen Fl. Nrn 498 und 498/1 anzubinden, wird auf den Parzellen Fl. Nrn. 500 und 498/2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwesen Fl. Nrn. 498 und 498/1 festgesetzt.



Zufahrt (Fl. Nrn. 500 und 498/2)

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

7. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Parzellen Fl. Nrn. 499 und 501 erfolgt über die Schmachtenberger Straße.

Um die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der rückwärtigen Parzellen Fl. Nrn 498 und 498/1 anzubinden, wird auf den Parzellen Fl. Nrn. 500 und 498/2 ein Leitungsrecht zugunsten der Anwesen Fl. Nrn. 498 und 498/1 festgesetzt.

Die zusätzlich benötigte Menge an Trink- und Löschwasser bzw. die Menge des abzuleitenden Schmutz- und Niederschlagswassers für das eine geplante Wohngebäude ist gering und kann über das bestehende Leitungsnetz abgedeckt werden.

8. **Textliche Festsetzungen**

Die bestehenden Festsetzungen werden weitgehend aufgegeben und durch nachstehende ersetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Damit auf allen Grundstücken Wohngebäude errichtet werden können, wird das Gewerbegebiet aufgegeben und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

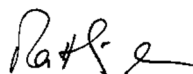
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl werden unverändert beibehalten.

Statt der Zahl der Vollgeschosse wird eine Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, da diese Festsetzung eine eindeutigere Höhenbegrenzung darstellt.
- 8.3 Bauweise
Um den Charakter der freistehenden Einzelhausbebauung beibehalten zu können, wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird festgesetzt, dass Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig sind.
- 8.5 Dachneigung
Die Dachneigung von 25° bis 45° wird beibehalten.
- 8.6 Dachaufbauten
Um die Möglichkeiten der Dachgeschossnutzung flexibler gestalten zu können, werden die bisherigen Festsetzungen zu Dachaufbauten aufgegeben und durch neue Festsetzungen ersetzt.
- 8.7 Sonstiges
Die textlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ ersetzen die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung.

Aschaffenburg, den 29.November 2017

Entwurfsverfasser

Planer FM GbR



Röllbach, den __.__.2018

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Röllbach**