
Sachgebiet	Berichterstatter		
601 - Stadtplanung	Herr Siller		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	06.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel sowie die zugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 2023/1;
Vorberatung zum Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung der Bauleitplanverfahren und Vorstellung der Planungskonzepte

Anlagen:

BBP Planungskonzept
FNP 2023_1 Planungskonzept

VORTRAG:

Dem Stadtrat wurde in seiner Sitzung am 25.10.2023 der Entwurf für die Kindertagesstätte, die im Bereich der Anschlussstelle Selb-Nord im Anschluss an die Wohnbebauung Kappel errichtet werden soll, vorgestellt. Nachdem der Stadtrat den Entwurf für die geplante Kindertageseinrichtung gebilligt hat, sind nun die Bebauungspläne, die für das benötigte Areal ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Ballspielplatz festsetzen, entsprechend zu ändern. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit – der dort ursprünglich gültige Bebauungsplan Nr. 140 wurde bereits mehrfach geändert – wird nun der Bereich durch Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 neu überplant.

Unter Berücksichtigung des Entwurfs für die Kindertagesstätte sieht das Plankonzept im Wesentlichen die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“ vor und bestimmt, dass darin die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich der zugehörigen Außenspielflächen und die zugehörigen Stellplätze zulässig sind. Dabei werden im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung auch die Zuwegung zu den Stellplätzen und die Stellplätze selbst vorgegeben.

Daneben enthält das Plankonzept zwei öffentliche Grünflächen, auf denen erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Auch hier wurde die bestehende Wohnbebauung (z.B. Sichtschutz) berücksichtigt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass bereits im Vorfeld durch das Büro für ökologische Studien aus Bayreuth kontrolliert wurde, ob auf dem betroffenen Areal Zauneidechsen vorhanden sind. Die Vermutung wurde nicht bestätigt. Im Hinblick auf den Artenschutz sind entsprechende Untersuchungen im Frühjahr auch noch für Vögel durchzuführen. Eine bestehende Gehölzgruppe ist im Plankonzept mit einem Erhaltungsgebot belegt. Weiterhin sieht das Konzept entlang der Südwestgrenze die Eingrünung des Areals (Pflanzgebot) vor.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem gegenwärtig der Flächennutzungsplan entsprechend der bisher angedachten Nutzung gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche darstellt, ist er gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Analog zum Konzept für den Bebauungsplan sieht das Plankonzept für die Flächennutzungsplanänderung daher eine Sonderbaufläche und Grünflächen vor.

Unter der Voraussetzung, dass der Stadtrat die Bauleitplanverfahren einleitet, sollen auf Grundlage dieser Konzepte die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

ANTRAG:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel und für die zugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 2023/1 einzuleiten.

Der Bauausschuss nimmt von den vorliegenden Plankonzepten Kenntnis und beschließt vorbehaltlich der Einleitung der Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat, dass diese Konzepte der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt werden sollen.