

Gemeinde Niedernberg

Bebauungsplan "Kultur- und Sportzentrum“, Änderung Nr. 01.05

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 22.Juli 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungspläne

3. Verfahren

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

5. Verkehrskonzept

6. Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Baugrenze

7.4 Grünflächen

7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

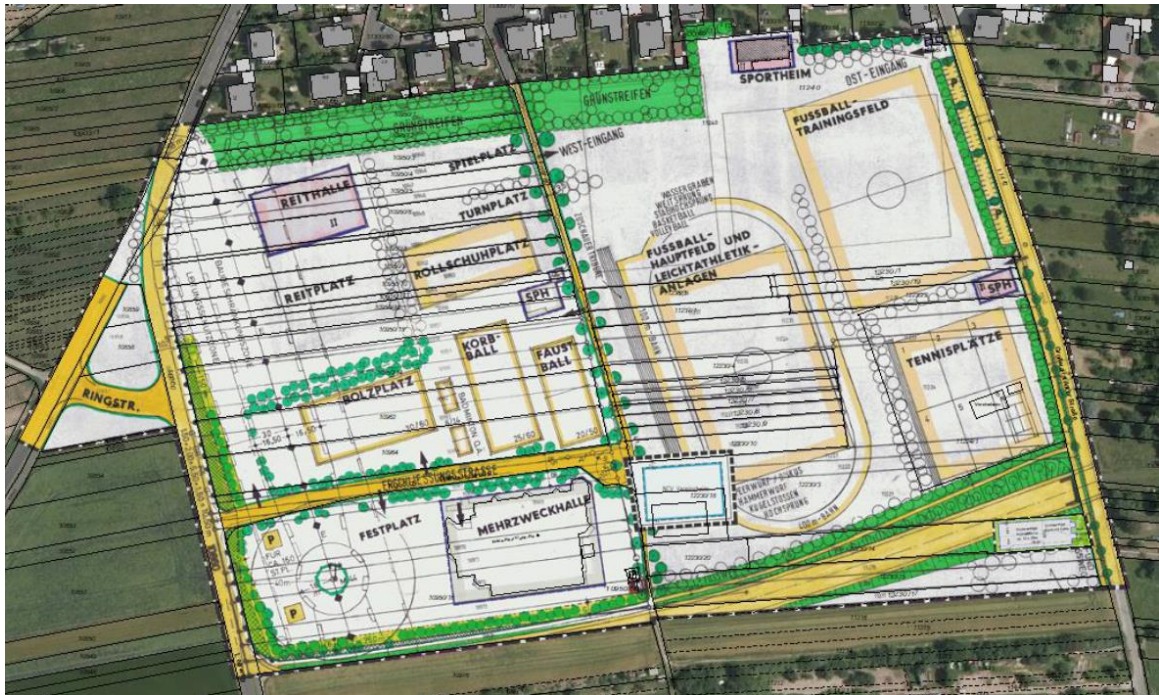
7.6 Einfriedungen

1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum“ beinhaltet ein Freizeitgelände mit zahlreichen Angeboten. Konkrete Baufenster sind nicht für alle Bereiche vorgesehen. Umgesetzt wurden neben der Hans-Herrmann-Halle die Sportplätze von Spielvereinigung und Tennisclub. Tekturen ermöglichten weiterhin den Bau der Narrhalla sowie des Skaterplatzes.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für den Bau einer Umgehungsstraße vorgesehen. Die Errichtung einer Umgehungsstraße ist nicht mehr Zielsetzung der Gemeinde. Auch hinsichtlich des im Bebauungsplan enthaltenen Sportplatzes mit Fußballfeld und Leichtathletik-Anlagen besteht im Gemeindegebiet kein Bedarf mehr.

Stattdessen sollen innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Aktuelles Luftbild (Quelle: Bayernviewer) mit Narrhalla, Spielplatz und Skateranlage

Der Gemeindeverwaltung liegt eine Anfrage eines Betreibers einer Minigolfanlage vor. Dieser hat großes Interesse in Niedernberg zwischen März und Oktober (wetterabhängig) eine Minigolf-sowie eine Pit-Pat-Anlage mit jeweils 18 Bahnen zu betreiben. Die Errichtung würde ab Herbst 2021 erfolgen, die Inbetriebnahme dann im März 2022. Die Minigolfanlage soll nördlich der Narhalla errichtet werden.

Weiterhin benötigt der NCV (Niedernberger Carnevalverein e.V.) hinter der Narrhalla weitere Lagerflächen.

Von der Großwallstädter Straße auf Höhe Spielplatz/Skateranlage soll eine fußläufige Verbindung zur Diemarusstraße hergestellt werden.

Daneben ist geplant, im Süden direkt an den Skaterplatz anschließend, eine Fläche für Outdoorfitnessgeräte für Erwachsene anzuordnen.

Nördlich des geplanten Weges sollen weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie ein Labyrinth, ggf. Aussichtsturm, sowie eine Unterstellmöglichkeit/Stall für die Tiere eines Streichelzoos entwickelt werden.

Die Nutzung der Flächen soll über Pachtverträge geregelt werden.

Da die Nutzer des bestehenden Spielplatzes sowie der weiteren geplanten Freizeiteinrichtungen nicht nur aus der direkten Umgebung kommen, sollen an der Großwallstädter Straße auf Höhe des bestehenden Spielplatzes zusätzliche Parkplätze entstehen.



Entwurf Bebauungsplan

Durch die nicht mehr benötigten Flächen für die Umgehungsstraße und den Sportplatz mit Fußballplatz und Leichtathletikanlagen werden Flächen für die Errichtung der weiteren Freizeitangebote im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ frei.

Um diese Planungen umsetzen zu können, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

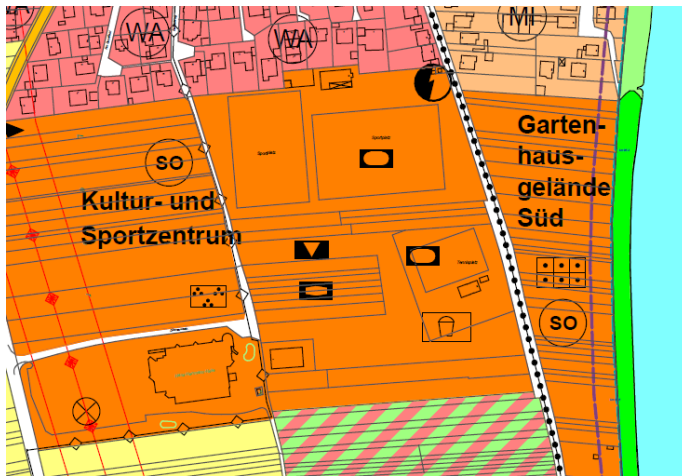
Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nr. 12230/10 (vollständig) sowie Fl. Nrn. 12230/3, 12230/14 und 11442 (jeweils teilweise). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 10.149m².

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Sportzentrum“ gekennzeichnet.

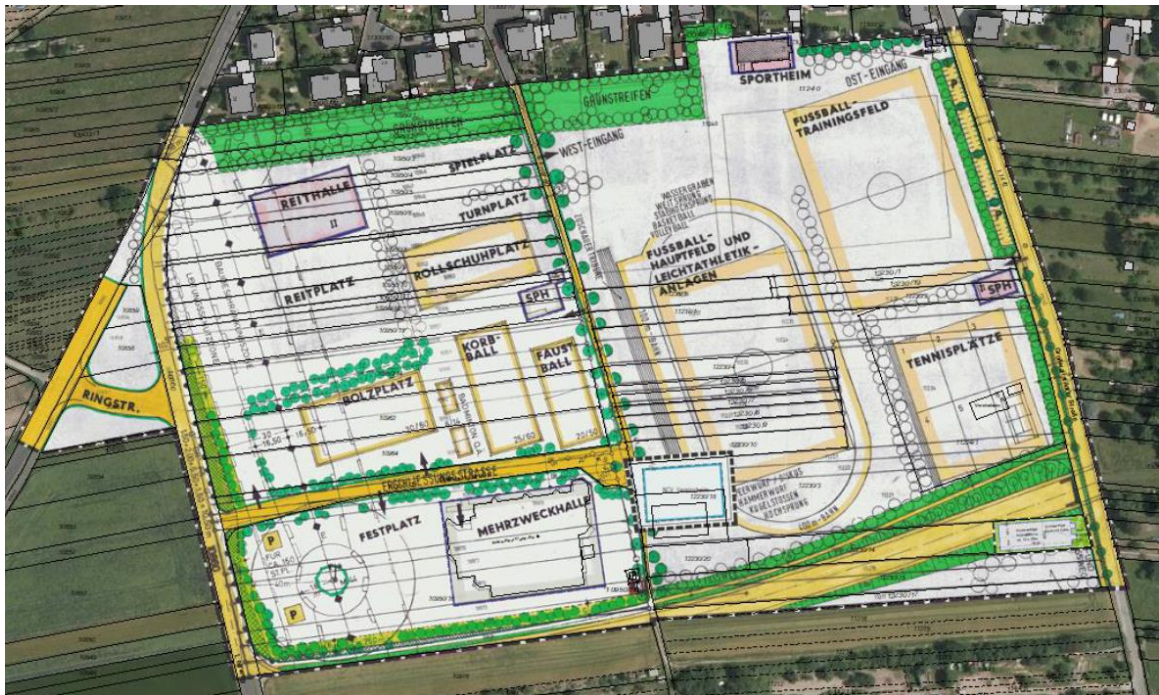


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden 2 Flächen als Sondergebiete festgesetzt. Der Rest der Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen für Sport- und Spielanlagen (Freizeitgelände) festgesetzt. Diese Nutzungen widersprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit Festsetzung von kulturellen und sportlichen Nutzungen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet betrachtet werden.

2.2 Bebauungsplan „Kultur- und Sportzentrum“

Der Bebauungsplan „Kultur und Sportzentrum“ wurde rechtskräftig am 24.02.1984. Tekturen ermöglichten den Bau der Narhalla und die Errichtung des Skaterplatzes.



Bebauungsplan „Sportgelände“, rechtskräftig seit dem 28.06.1986, Plan unmaßstäblich

In diesem Bebauungsplan wurden folgende Vorgaben getroffen:

- Sondergebiet, das der Erholung dient

- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Fußwegflächen und Parkplätzen
- Festsetzung von Grünstreifen mit dichter Bepflanzung
- Pflanzgebote
- Fläche für bauliche Anlagen
 - II max. 2 Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe max. 7,50m
 - DN 0°-30°
- Offene Bauweise
- Abstandsflächen nach BayBO
- Einfriedungen als Maschendraht oder ähnliche Stahlgeflechtzäune, Zaunhöhe entsprechend der jeweiligen Sportart, Betonpfosten sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen

3. Verfahren

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Niedernberg südlich bereits bestehender Sportanlagen und der Hans-Herrmann-Halle zwischen Großwallstädter Straße und dem Bettlerweg. Im Süden grenzen Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“. Der Bebauungsplan beinhaltet ein Freizeitgelände mit zahlreichen Angeboten und wenigen konkreten Baufenstern. Umgesetzt wurden neben der Hans-Herrmann-Halle die Sportplätze der Spielvereinigung und des Tennisclubs.

Mit der Änderung sollen weitere Freizeitnutzungen (Minigolfplatz, Lagerflächen für den Karnevalsverein, eine Wegeverbindung, eine Fläche für Outdoorfitnessgeräte für Erwachsene und weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie ein Labyrinth, ggf. Aussichtsturm, sowie eine Unterstellmöglichkeit/Stall für die Tiere eines Streichelzoos) ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, Infrastrukturmaßnahmen Sport- und Freizeit.)

Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu. Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.149m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,2 für das Sondergebiet „Minigolf“ und 0,8 für das Sondergebiet „Vereinsgelände“ beträgt die überbaubare Fläche unter 600 m². Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 600 m² deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die überplanten Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden der geplanten Minigolfanlage schließt ein Baum- und Gehölzstreifen an, der von der Planung nicht berührt wird (siehe Luftbild Seite 3).

Auch der Baum- und Gehölzstreifen nördlich der Narrhalla (Flnr. 12230/18) bleibt unberührt und wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Der Spielplatz an der Großwallstädter Straße wird nicht überplant, dieser wird nur nachrichtlich in den Änderungsgeltungsbereich aufgenommen. Die bestehenden Bäume bleiben unberührt. Weitere erwähnenswerte Grünstrukturen bestehen nicht.

Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen keinen Lebensraum für geschützte Tierarten bieten. Somit sind auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt.

Da weder Gebäudeabbrüche noch Eingriffe in Gehölzbestände geplant sind, wird auf die Aufnahme von Festsetzungen zum Artenschutz verzichtet.

Als Hinweis wird aufgenommen, dass rechtzeitig vor dem Einreichen von Baueingaben eine Überprüfung vorzunehmen ist, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Diemarusstraße/ Bettlerweg sowie die Großwallstädter Straße erschlossen.

Um eine bessere Zugänglichkeit für Fußgänger zu erreichen und grundsätzlich Fußwegeverbindungen zu verbessern, wird eine Wegeverbindung zwischen Diemarusstraße/ Bettlerweg und Großwallstädter Straße geplant.

Entlang der Großwallstädter Straße werden für die zusätzlichen Freizeitnutzungen öffentliche Parkplätze ermöglicht. Der Minigolfanlage werden private Stellplätze für die Nutzer der Anlage zugeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ ist nicht mit einer Erhöhung des Trink- und Löschwasserbedarfs zu rechnen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans „Kultur- und Sportzentrum“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht messbar. Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dort, wo es anfällt zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiete

Alt:

Im verbindlichen Bebauungsplan waren die Flächen „Sondergebiet, das der Erholung dient“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen war ein Sportplatz mit Fußballfeld und Leichtathletikanlagen vorgesehen.

Neu:

Sondergebiet „Minigolf“

Im Sondergebiet „Minigolf“ ist eine Minigolfanlage mit Verkaufshäuschen, Toiletten und Nebenräumen zulässig.

Sondergebiet „Vereinsgelände“

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ sind Lagerhallen oder Unterstellhallen für Fahrzeuge, Lagerflächen u.a. für Container und Stellplätze zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der landschaftlich geprägten Umgebung werden die Wandhöhen begrenzt, die bestehenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden nicht aufgriffen sondern reduziert.

In beiden Sondergebieten wird nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ wird angelehnt an das bestehende Gebäude der Narrhalle eine max. Wandhöhe von 5,00m zugelassen.

7.2.2 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet „Minigolf“ wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Hier sind nur wenige bauliche Anlagen, die der Minigolfnutzung dienen, vorgesehen.

Im Sondergebiet „Vereinsgelände“ wird eine GRZ von 0,8 zugelassen. Hier soll den Nutzern die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Lagerflächen/ Lagerräume mit einer gewissen Flexibilität gegeben werden.

7.3 Baugrenze

Die baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit soll ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auch bei der Errichtung von Nebenanlagen sichergestellt werden.

7.4 Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen.

Daneben werden im Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Sport- und Spielanlagen (Freizeitgelände)“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig:

Aussichtsturm, Parkanlage, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Outdoorfitnessgeräte, Unterstellmöglichkeit/Stall für Tiere eines Streichelzoos, Trennwände für einen Irrgarten, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Freizeitgeländes beitragen.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anordnung von Stellplätzen unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass kein Fahrzeugverkehr innerhalb der Flächen zur Freizeitnutzung stattfindet.

7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich des Sondergebiets „Vereinsgelände“ wird eine vollständige Eingrünung der Fläche zur freien Landschaft durch eine Festsetzung zum Anpflanzen einer mindestens 3m breiten Strauchbepflanzung sichergestellt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten sind.

Bei der geringfügigen Überbauung ist es möglich, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, zu versickern. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

7.6 Einfriedungen

Innerhalb des Plangebietes werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zugelassen. Um die freiräumliche Qualität möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Mauern und geschlossene Wände nicht zugelassen.

Aschaffenburg, den 22. Juli 2021

Niedernberg, den __.__.2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**