

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/01 "Feuerwehrgerätehaus St. Johannis" (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/73)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Die Feuerwehrrabteilungen St. Johannis, Eremitenhof und Colmdorf sind momentan im östlichen Stadtgebiet auf verschiedene Kleinstandorte verteilt. Sie streben schon seit einigen Jahren an, den Geräte- und Fuhrpark auf einem gemeinsamen Standort zu vereinigen und ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten zu lassen.

Die Suche nach einem geeigneten Standort gestaltete sich schwierig (Scheitern von Ankaufsverhandlungen usw.), bis der allseits optimal eingeschätzte Standort auf dem städtischen Grundstück an der Ochsenhut auserkoren wurde.

1.2 Verfahrenshinweise

Am 28.03.2001 beschloss der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 06.03.2001 die Durchführung eines Flächennutzungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 97 "Feuerwehrgerätehaus St. Johannis". Die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.04. bis 21.05.2001 statt.

Da das überplante Grundstück Fl.Nr. 307 der Gemarkung St. Johannis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/73 liegt und dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, ist auch ein Bebauungsplanverfahren Nr. 2/01 "Feuerwehrgerätehaus St. Johannis" notwendig. Da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf der Grundlage des Flächennutzungsplan-Änderungsentwurfes Nr. 97 vom 28.02.2001 durchgeführt wurde, können beide Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Parallelverfahren gem. § 8 Nr. 3 BauGB weiterbearbeitet werden.

Am 27.06.2001 beschloss der Stadtrat (Gutachten des Bauausschusses vom 19.06.2001), für die Bauleitplanentwürfe vom 28.02. bzw. 12.06.2001 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 23.07. bis einschließlich 23.08.2001 statt.

1.3 Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Grundstück Fl.Nr. 307 liegt in der Gemarkung St. Johannis im Katasterbereich NO 87-2-22 und 23.

Der Geltungsbereich ist dreiecksförmig und liegt zwischen der Ochsenhut und der Königsallee südlich der Wohngrundstücke Ochsenhut 31, 31 a, 33, 35 und 37.

2. Planvorgaben

2.1 Bestand im Geltungsbereich

Das beplante Grundstück ist eine sanft von Nordosten nach Südwesten abfallende Grünfläche; entlang der Königsallee stehen Alleebäume im Abstand von ca. 1,5 m: 12 Linden mit einem Stammdurchmesser von 6, 14, 15, 19, 20, 26, 29, 36, 75, 90 und 100 cm; 1 Robinie mit einem Stammdurchmesser von 12 cm.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 und im Bebauungsplan Nr. 6/73 "St. Johannis/Ochsenhut", der am 03.05.1974 rechtsverbindlich wurde, ist das Grundstück als öffentliche Grünfläche dargestellt.

3. Planinhalt

Auf der künftigen "Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr" sollen im Nordwesten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Verwaltungsgebäude und Stellplätzen geschaffen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung usw. wurden dem Vorentwurf des Hochbauamtes angepasst, z. B. GRZ = 0,16; GFZ = 0,3; SD 20°.

3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Vorgehensweise nach dem Regelverfahren (vier Arbeitsschritte):

a) Bestandsaufnahme

- Im Osten befinden sich auf einer Teilfläche des Grundstücks erhaltenswerte Alleebäume (mit Umgriff = 10 m Streifen ca. 970 m²) → hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie III**); für diese Fläche ist kein Ausgleich zu berechnen, da ein Eingriff in diese schützenswerte Strukturen weitestgehend vermieden wird; als Ausgleichsfläche ist sie nicht geeignet, da eine Aufwertung nicht möglich ist.

- Restfläche des Grundstückes (ca. 2 800 m²) → mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie II**); Grünland nicht intensiv genutzt, relativ hohe klimatische Ausgleichsfunktion (Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen) sowie keine große Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da Einstufung als Ortsbildabrundung.

b) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

- Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ = 0,16) → Typ **B**

c) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Eingriffsfläche ca. 1 820 m² (geplante Gebäude mit Umgriff);
als Kompensationsfaktor wird aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen **0,5** gewählt (Spanne 0,5 - 0,8);

Begründung:

- Die Versiegelung wird auf das Notwendigste beschränkt (Stellplätze sowie Verkehrs- und Freilagerflächen sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen).
- Vorhandene Alleebäume werden nicht angetastet und als zu erhaltend festgesetzt.
- Errichtung der Baukörper möglichst weit im nördlichen Planbereich, um die klimatische Ausgleichsfunktion weitgehend zu erhalten.

d) Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück

$$\begin{array}{rclcl}
 1\,820\text{ m}^2 & \times & 0,5 & = & 910\text{ m}^2 \\
 \text{Eingriffsfläche} & & \text{Kompensationsfaktor} & & \text{Ausgleichsfläche}
 \end{array}$$

Da hier nur ein Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb der Kategorie II möglich ist, muss ein Flächenzuschlag gegeben werden → Ausgleichsbedarf in einer Größenordnung von ca. 1 000 m².

Im Osten und Süden des Grundstückes wurde zum Ausgleich eine "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vorgesehen. Diese hat eine Größe von ca. 980 m² (Fläche ohne Alleebäume mit Umgriff) und ist als extensive Mähwiese zu nutzen; am Ost- und Süd-Ende der geplanten Stellplätze und im Norden am Fußweg sind weiterhin artenreiche, standortgerechte Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.2 Sonstige Festsetzungen:

- Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), da sie das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich (unmittelbare Nähe zur Eremitage) erheblich stören und aus der Sicht der Stadtgestaltung verunstaltend wirken würden.

- Im Geltungsbereich bedürfen Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 2 BauGB) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

4. Sonstiges

Die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannten Schwellenwerte für das Erfordernis, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, werden bei dem geplanten Vorhaben "Feuerwehrgerätehaus" nicht erreicht oder überschritten. Eine explizite UVP ist somit nicht erforderlich; die Belange der einzelnen Schutzgüter der UVP sind aber in die bauleitplanerische Abwägung eingegangen.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Girard', written over the printed text 'Stadtplanungsamt:'.