

2. ÄNDERUNG UND DES BEBAUUNGSPLANS

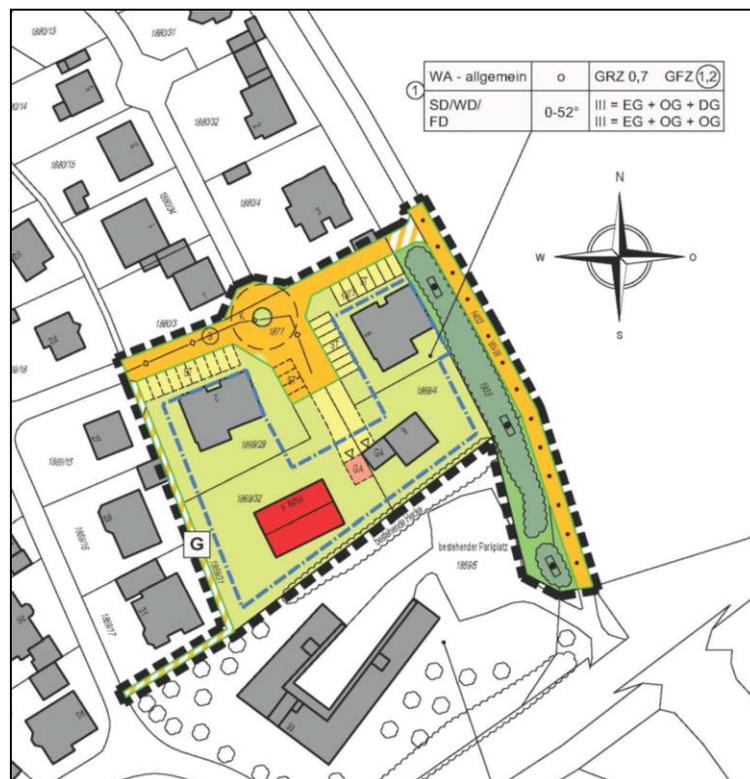
„Lindachsteig - Nord IV“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

STADT SESSLACH, LANDKREIS COBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 19.10.2021



ENTWURF

Planverfasser:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Seßlach besitzt für den Planungsbereich einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindachsteig – Nord IV“ in der 1. Änderung. Der Urbebauungsplan wurde am 20.09.1994 als Satzung beschlossen. Mit Beschluss vom 20.01.1998 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die jeweiligen Satzungen wurden bekanntgemacht und sind rechtskräftig. Aufgrund der unten angeführten Änderung soll der bestehende Bebauungsplan nun angepasst werden.

Die Stadt Seßlach besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben mit der 2. Bebauungsplanänderung übereinstimmen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplan nicht notwendig.

2. Planungszweck und –ziel

Im Geltungsbereich ist folgende Anpassung vorgesehen:

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig – Nord IV“ ist derzeit ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses sollte dazu dienen, dass sich dort Dienstleister und kleine Geschäfte/Märkte ansiedeln können, die das Gebiet versorgen. Aufgrund der neuen Entwicklungen im Gewerbegebiet Rodachau mit der Ansiedlung eines Edeka-Marktes und einer Apotheke soll nun von einer solchen Nutzung abgesehen werden.

Da es nun für das letzte noch zu bebauende Grundstück im Planungsbereich einen Interessenten gibt, der dort ein Wohngebäude errichten möchte und dann eine Mischnutzung nicht mehr gegeben ist, hat sich die Stadt Seßlach dazu verständigt das Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umzuwandeln. Im direkten Umgriff des Änderungsbereichs sind ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) angesiedelt. Im Süden befindet sich im WA ein Hotel Garni. Der vorhandene Parkplatz wird vom Immissionsschutz als mögliche Störung beurteilt.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,7 erhöht, um in diesem Bereich eine Nachverdichtung der Fläche und einen Übergang von dem bestehenden Hotel Garni zum nachfolgenden Wohngebiet zu schaffen. Dadurch soll zusätzlicher Landverbrauch minimiert werden.

Die Überschreitung der GRZ beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind weiterhin erfüllt und auch sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Ansonsten gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Planung hat keine wesentlichen Einflüsse auf bestehende oder beabsichtigte andere Planungen.

2.3. Immissionsschutz

An das aktuelle Mischgebiet, was nun zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll, grenzt südlich direkt ein Hotel mit Parkplatz an.

Durch Ausweisung eines WA wird den betroffenen Flurnummern ein höherer Schutzgrad als bisher zugesprochen. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass vom Hotel und dem seitlich angelagerten Parkplatz störende Nutzungen ausgehen und die Einhaltung der in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten ist. Diesbezüglich erfolgte von Seiten der Stadt Seßlach eine Abwägung, dass am Bebauungsplan festgehalten wird und die vom Nachbargrundstück auf das Gebäude ausgehenden Emissionen von den Bewohnern zu dulden sind. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgehalten.

3. Geltungsbereich

Folgende Flurnummern sind betroffen:

1869/ 29, 1869/ 32, 1869/4, 1873, 1877, 1403, Gemarkung Seßlach

4. Größe

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von

6.488,26 m²

5. Umweltbericht

Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden, da keine Änderungen vorgenommen werden, die vom ursprünglichen Bebauungsplan, bzw. von der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Art inhaltlich abweichen, dass ein Umweltbericht erforderlich würde.

Aufgestellt:



.....
Weitramsdorf, den 19.10.2021

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf