BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Rodachaue“

in der Gemarkung Seßlach,

Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

Satzungsexemplar

i. d. Planfassung vom 13.11.2018

Änderungsplanung:

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

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG 1
1. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans 3
2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan 3
3. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung 4
4. Beschreibung und Inhalt der Planänderung 4
4.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.1.1 Zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche 6
4.2.2 Grünordnungsfestsetzungen 6
5. Immissionsschutz 8
6. Hochwasserschutz 9
7. Auswirkungen der Planung 9
7.1 Erschließung 9
7.2 Ver- und Entsorgung 9
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 10
9. Verfahrensverlauf 11

1. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans

In den Jahren 1999/2000 wurde zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Süden von Seßlach der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rodachaue“ für gewerbliche Bauflächen aufgestellt und als Satzung beschlossen.

In den Jahren 2006/2007 wurde das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt, um den bestehenden Geltungsbereich an den im Parallelverfahren gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet: Stärkung der Naherholung der Altstadt Seßlach durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Rodachaue“ anzupassen.

Vor 3 – 4 Jahren ist das ehemalige Produktionsgebäude des Betriebes für Möbel und Holzprodukte, Teresa Schneider weitgehend abgebrannt, lediglich der Verwaltungstrakt blieb erhalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau des Gebäudes für einen großflächigen Einkaufsmarkt im Bereich der Brandruine mit ausreichend Parkplätzen im Anschluss sowie der Ausbau von Wohnungen im ehemaligen Verwaltungsgebäude des Betriebes für Möbel und Holzprodukte geschaffen.

Nun sollen zur Ansiedlung eines Gebäudes für „Soziale Zwecke und gesundheitliche Versorgung“ und für die Unterbringung von Wohnungen Teile der Fläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden, da die geplante Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet nicht möglich ist.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat deshalb am 15.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, um die ärztliche Versorgung im Stadtgebiet und in der Region zu sichern und die Planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche (G), bzw. im Erweiterungsbereich als eine Grünfläche ausgewiesen, deshalb wird die Änderung des Flächennutzungsplans zusätzlich zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und an die Ausweisungen des Bebauungsplans angepasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung beschränkt sich auf den Teilbereich südwestlich des bestehenden EDEKA-markts und erstreckt sich über die Flurnummer 282/1 (Teilfläche); der Gemarkung Seßlach und ist

wie folgt umgrenzt:

Im Südwesten: Fl. Nr.460/ 8

Im Nordwesten Fl. Nr. 460/8

Im Nordosten Fl. Nr. 460/1

Im Südosten Fl. Nr. 282/1 (Teilfläche)

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachaue“ im ist im Plan durch Planzeichen farbig gekennzeichnet und 12.905 m² groß.

4. Beschreibung und Inhalt der Planänderung

Auszug aus der rechtskräftigen 2. Änderung des BBP „Gewerbegebiet Rodachaue“

In der derzeit im Südwesten des bestehenden Bebauungsplans ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche soll eine Teilfläche in ein Mischgebiet zur Unterbringung eines Ärztezentrums mit Apotheke im EG und 6 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss umgewandelt werden. Die zentrale Lage im Stadtgebiet von Seßlach, sowie die Nähe zum Stadtkern in ca. 300 m Entfernung mit der guten Erschließung über die Staatsstraße ST 2204 und der dort vorhandenen Linksabbiegerspur, sind gute Voraussetzungen für die geplante Nutzung.
Das Gelände fällt Richtung Südwesten ab. Der vorhandene Fuß- und Radweg, sowie die dort angelegte Ausgleichsfläche A3, ein 8 m breiter Pflanzstreifen, werden weiter Richtung Südwesten an den Rand des Überschwemmungsgebietes verlegt. Der Boden besteht aus Keuper und Lehm. Im Bereich des Gebäudes soll durch eine Auffüllung eine ebene Freifläche für die Bewohner entstehen und die Böschung dafür ebenfalls Richtung Südwesten verschoben werden. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Rodach, ist zu prüfen, ob Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.
Die Baugrenze wird außerhalb des HQ 100 festgesetzt.

Stellplätze für die geplante Nutzung sind auf dem Parkplatz des EDEKA-Geländes bereits ausreichend vorhanden. Hier wurden beim Bau zusätzlich zu den geforderten 93 Stellplätzen 45 weitere Stellplätze errichtet, die nun dem Ärztehaus zugeordnet werden sollen. Für das geplante Ärztehaus mit Apotheke und 6 Wohnungen werden ca. 24 Stellplätze benötigt, sodass der Bedarf mit den zusätzlich errichteten, bereits vorhandenen Stellplätzen gedeckt werden kann.

Folgende Punkte/Festsetzungen wurden geändert oder ergänzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet **(GE),** wird im Bereich des geplanten Ärztehauses mit Apotheke im EG und Wohnungen im 1. und 2. OG Fl.-Nr. 282/1 Teilfläche, geändert und mit einer Größe von 3.465 m² als Mischgebiet **(MI)** nach § 6 BauNVO ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung herzustellen

Im südöstlichen Bereich wird die restliche, nicht mehr benötigte Gewerbefläche mit einer Größe von 2.550 m² in eine Grünfläche umgewandelt.

Die Ausgleichsfläche A3 mit einer Größe von 2.225 m²,wird als 8 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumreihe mit heimischen Bäumen (z. B. Winterlinden - Hochstämme) zur Eingrünung

vom nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche in Richtung Südwesten um die geplante gemischte Baufläche verlegt.

Der Fuß- und Radweg mit einer Fläche von 1.085 m² wird im Bereich des Mischgebiets neben die Baumreihe ebenfalls Richtung Südwesten verlegt und schließt im Anschluss auf den bestehenden Fuß- und Radweg wieder auf.

Im Überschwemmungsbereich des Hochwassergebietes HQ 100 wird die gewerbliche Baufläche wie auch die geplante Hecke (keine Ausgleichsmaßnahme) ebenfalls aus der Planung herausgenommen und als landwirtschaftliche Grünfläche mit einer Größe von 5.875 m² ausgewiesen.

4.1.1 Zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten

Da Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs usw.) in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und vermehrt Verkehrs- und sonst. Lärmemissionen vor allem in den Nachstunden auftreten, sind Konflikte mit der umliegenden Wohnbevölkerung vorprogrammiert.
Um bei evtl. späteren Nachnutzungen die Problematik von Vergnügungsstätten in diesem stadtnahen Bereich mit direkt anliegenden Wohngebäuden auszuschließen, wird noch folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet sowie auch im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die Grundfläche 0,6 und die Geschossfläche 1,2. Die Dachneigung wird im Änderungsbereich auf 0°- 10°, die Gebäudehöhe wird auf max. 11 m Höhe festgelegt, gemessen von OK Parkplatz/Eingangsbereich Gebäude bis OK Attika.

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die eingetragene Baugrenze wurde an die neuen Gebäude, den versetzten Radweg und die sonstigen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

4.2.2 Grünordnungsfestsetzungen

Die bestehende Ausgleichsfläche A3 wird im Bereich der geplanten Bebauung in gleicher Größe Richtung Südwesten an den Rand des neu verlegten Geh- und Radweges verlegt.

Die Bäume sind sofort nach Baubeginn anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesen auszubilden.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und –maßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die durch die Ausweisung des großflächigen Einkaufsmarktes hervorgerufen wurden. **Da sich die geplante 3. Änderung innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans befindet, sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.**

Pflanzliste für private und öffentliche Grünflächen:
Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Sträucher gepflanzt werden.

Großkronige Bäume:

Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelstellung, Hochstämme ab Stammumfang 8 – 10 cm

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Acer campestre	Feldahorn

Viburnum opulus	Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Frangula alnus	Faulbaum

5. Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten können im Planungsgebiet Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Bewohnern des geplanten Mischgebietes ohne Einschränkung zu dulden.

Lärmschutz - Vorkehrungen zur Lärmminderung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde vom Ing.-Büro für BauphysikGmbH&Co.KG, Sorge in Nürnberg im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt.
Dabei wurden für den geplanten Betrieb der EDEKA-Filiale an der Bahnhofstraße in Seßlach schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen durchgeführt. Zusätzlich wurden auch die Schallemissionen, ausgehend von der bestehenden Gaststätte „Kreta“ mit berücksichtigt.
Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass mit dem Betrieb der geplanten EDEKA-Filiale sowie der Gaststätte „Kreta“ die anzustrebenden Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für Mischgebiete sowie die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile an allen untersuchten Immissionsorten (Wohngebäude nordöstlich der Bahnhofstraße sowie geplante Wohnungen am Bauvorhaben) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das Lärmgutachten wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachaue„ entsprechend der neuen Planung angepasst (veränderte Baugrenzen, keine nächtliche Anlieferung und keine Lärmschutzwand der Lieferzone) und zeigt auf, dass die

Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach DIN 18005 von 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten werden, die Tagwerte von 60 dB(A) werden eingehalten. Es wird aber darauf hingewiesen, dass an der Gebäudeseite zum Verbrauchermarkt hin, die Tagwerte für ein Mischgebiet maximal um 2 dB(A) unterschritten werden, im südlichen Bereich wird der Wert von 60 dB(A) genau eingehalten. Dies bedeutet, dass eine weitere Ansiedlung von Gewerbe, von denen Lärmemissionen ausgehen, nicht mehr beziehungsweise nur eingeschränkt möglich ist. Dies betrifft vor allem den südöstlichen Bereich des neu geplanten Mischgebietes. Von Seiten der Gemeinde ist dort keine weitere Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Das nördlich an das hier neu auszuweisende Mischgebiet angrenzende Misch- und Gewerbegebiet (laut Flächennutzungsplan) wird durch das Vorhaben nicht oder nur gering eingeschränkt, denn einen Einschränkung erfolgt bereits durch das nordöstlich gelegene Wohngebiet. Das Lärmgutachten der ifB Sorge, Nürnberg mit der Berichtsnummer 12278.2 vom 07.09.2018 wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

6. Hochwasserschutz

Die Bebauung ist hinter die Hochwasser-Linie HQ 100 zurückversetzt worden. Eine Berechnung, bzw. Ausweisung für das sogenannte Risikogebiet HQ extrem liegt nicht vor. Bei einer Überschreitung des Hochwassergebietes HQ 100 ist aufgrund der Höhenlage des Gebäudes dennoch keine Gefährdung zu erwarten. Da der Bereich potentiell in einem Risikogebiet Hochwasser liegt, ist das Hochwasserschutzgesetz II anzuwenden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Ärztezentrums, der Apotheke, sowie der Wohnungen in den Obergeschossen, erfolgt von der Staatsstraße ST 2204 über die Linksabbiegerspur auf den Parkplatz. Dort befinden sich auch in Zukunft die Stellplätze für das geplante Objekt.

Die vorhandenen Zufahrten bleiben unverändert erhalten.

Der vorhandene Fuß- und Radweg wird im Bereich des neu ausgewiesenen Mischgebiets Richtung Südwesten verlegt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig mit techn. Infrastruktur versorgt.
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz sichergestellt. Eine bestehende Wasserleitung liegt bereits im Baugebiet. Der Anschluss ist sofort möglich.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Städtischen Überlandwerke - Coburg gesichert. Der Anschluss für die Versorgung ist an der TST Bahnhofstraße möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Die Straßenwässer der Fahr- und Parkflächen des Einkaufsmarktes sind einer Regenwasserrückhaltung mit Abwasserbehandlung zuzuleiten und in den südwestlich gelegenen Graben einzuleiten.
Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser Unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abc. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfrei- .-stellungsverordnung (NWFreiV) und den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser inoberirdische Gewässer (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung.
Auf das Merkblatt DWA-M 153 – Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird hingewiesen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um für die Bürger von Seßlach und Umgebung die ärztliche Versorgung abzusichern, wurde vom Stadtrat beschlossen, die Ansiedlung eines Ärztehauses mit Apotheke zu ermöglichen. Zusätzlich soll in 2 Obergeschossen Wohnraum untergebracht werden.

Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde ein Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes im Bebauungsplan „Rodachaue“ wie auch im Flächennutzungsplan in ein Mischgebiet umgewandelt.

Der Standort des Ärztehauses im Bereich des Bebauungsplans „Rodachaue“ ist umweltverträglich, die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gering. Der Ausgleich für die Fläche wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rodachaue“ durchgeführt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche A3 wird lediglich durch die Lage des neuen Gebäudes Richtung Südwesten verschoben.

Die Festsetzungen wurden an die Erfordernisse eines Ärztezentrums mit Apotheke und Wohnbebauung angepasst.

Die Haupterschließung erfolgt über die Staatsstraße 2204 mit Linksabbiegerspur. Der bereits vorhandene EDEKA Parkplatz kann für die notwendigen Stellplätze mitgenutzt werden.

Für den geplanten Betrieb der EDEKA-Filiale wurden schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass für die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der vom Markt ausgehenden Lärmemissionen bestehen.

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung einer lebenswerten Stadt ist die ärztliche Versorgung für die Bevölkerung unbedingt erforderlich, durch die Lage am Ortsrand in einem bereits ausgewiesenen Baugebiet, das auf einer ehem. Brache entstanden ist, ergeben sich positive Synergieeffekte:

1. Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstraßen
2. Es verringert sich die Verkehrsbelastung in der Stadt Seßlach, da die auswärtigen Patienten aus südlicher und westlicher Richtung bereits vor dem Innenstadtbereich die Arztpraxen aufsuchen können.
3. Mehrfachnutzung des bereits vorhandenen Parkplatzes
4. Edeka-Laden, Apotheke und Praxen bilden ein kleines Versorgungszentrum

9. Verfahrensverlauf

Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans	am	15.05.2018
Vorentwurf Bebauungsplan und Kurzdarstellung i. d. F.	vom	15.05.2018
Bekanntmachung Beschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr.11	vom	24.05.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	01.06.2018 02.07.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) durch Schreiben Rückschreibefrist	vom bis	01.06.2018 02.07.2018
Würdigung der Stellungnahmen und Billigungsbeschluss	am	11.09.2018

Entwurf Bebauungsplan einschl. Begründung i. d. Fassung	vom	11.09.2018
Bekanntmachung öffentliche Auslegung im Mitteilungsblatt	vom	27.09.2018
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	04.10.2018 05.11.2018
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Rückschreibefrist	am bis	04.10.2018 05.11.2018
Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	am	13.11.2018
Mitteilung der Beschlüsse	am	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans im Amtsblatt Nr.	vom	

……..
Weitramsdorf, 13.11.2018

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf