

# Stadt Münzenberg – Stadtteil Gambach

## 5. Änderung des Bebauungsplans

### „Sanierungsgebiet Teilplan A“

#### **Begründung**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser

Stand: 30. Juli 201



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

## 5. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

### 1. Anlass zur Durchführung

Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen im unmittelbaren Umfeld des Bürgerhauses Gambach und des Kindergartens „Taubenhaus“ Räumlichkeiten für die Jugend zu realisieren.

Da der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teilplan A“ am geplanten Standort nur eine öffentliche Grünfläche ausweist, hat sich die Stadt Münzenberg entschieden auf der den beiden Gebäuden vorgelagerten Grünfläche den Bebauungsplan zu ändern, um für die geplante Maßnahme die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der nördlich und östlich der Grünfläche bestehende Baumbestand wird durch die Planung nicht tangiert.



Luftbild, unmaßstäblich

### 2. Planungsrechtliche Situation

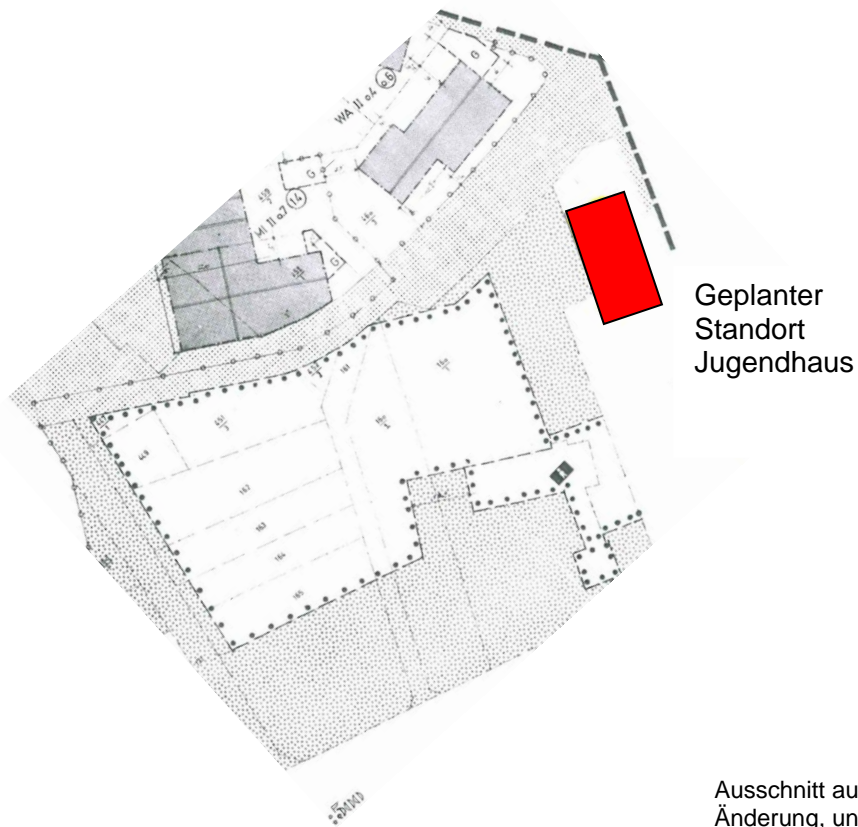
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“  
Das Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Ausschnitt aus dem B-Plan, unmaßstäblich

## 5. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Fläche für Gemeinbedarf aus Richtung Bürgerhaus nach Osten erweitert



### 2.3 Verfahren

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen sind. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.446 m<sup>2</sup>.

Da für das Plangebiet keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, gilt als Bemessungsgrundlage die Gesamtgröße des Plangebietes.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 1.446 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

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.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ sichergestellt.

### 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

#### 3.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Das geplante Haus der Jugend wird auf einer Fläche errichtet, auf der weder Bäume noch Sträucher stehen. Alle am Rand der Grünfläche stehenden Bäume bleiben erhalten.

Insofern kann sichergestellt werden, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

#### 4. Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Am Bürgerplatz“ erschlossen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ ändern sich die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung gegenüber dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ kaum messbar.

#### 5.1 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

#### 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann gesichert werden.

### 6. Textliche Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Alt.

Das Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

Neu:

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird in nordöstliche Richtung erweitert. Sie schließt unmittelbar an die Flächen an, die durch den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Teilplan A und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ umschlossen ist.

Weitergehende Festsetzungen sind aufgrund der Gebietscharakteristik „Flächen für den Gemeinbedarf entbehrlich.

Aschaffenburg, den 30. Juli 2018

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

