



1. BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz

„Sondergebiet Sport und Kultur Pfarrer-Schreyer Straße“

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 2015 läuft der Pachtvertrag für die TSV-Detag-Halle aus, wegen des schlechten Zustands der Halle kann der Vertrag auch nicht mehr verlängert werden, dadurch besteht Ersatzbedarf für eine Sporthalle.

Eine neue Halle soll der Nutzung durch alle örtlichen Sportvereine dienen.

Durch die Lage am vorgesehenen Standort sollen die Räumlichkeiten und die Infrastruktur der Schule, mit der bestehenden Mehrzweckhalle und dem Hallenbad, mit genutzt werden können.

Außerdem besteht hier die Möglichkeit die für Kirche, Schule und Kindergarten bereits vorhandenen Stellplätze mit zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mehrfachsporthalle unter Einbeziehung der bestehenden Mehrzweckhalle mit Nebenräumen und Foyer geschaffen werden.

1.2 Lage und Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Ortsteils Unterköblitz zwischen der Bahnlinie Regensburg-Hof und der Flachglas Wernberg GmbH im Westen und der Naab und der Schule mit Mehrzweckhalle und Hallenbad im Osten.

Der Geltungsbereich schließt die bestehende Mehrzweckhalle mit Nebenräumen und bestehendem Foyer mit ein, auf der Westseite des Geltungsbereichs ist ein Teil der Bahnhofstraße mit einbezogen.

Mit der Nordseite liegt das Gebiet an der Pfarrer-Schreyer-Straße an.

Auf der Nordseite der Pfarrer-Schreyer-Straße befindet sich das Senioren- und Pflegeheim „Am Sand“, am Ende der Pfarrer-Schreyer-Straße liegt die Kirche St. Josef mit Pfarrheim und der Kindergarten St. Josef. An der Südseite des Gebiets befindet sich Wohnbebauung.

Der Bahnhof Wernberg liegt in einer Entfernung von ca. 600 m.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.209 m².

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 377 m ü. NN. Es fällt gleichmäßig von Westen nach Osten an mit einem Höhenunterschied von ca. 1 m. Die Bahnhofstraße liegt ca. 1 m höher.

Das Bebauungsplangebiet ist im unbebauten Teil mit einem Kiefern-mischwald bewaldet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes Wernberg-Köblitz.

1.3 Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz als „Gebiet für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.



1.4 Wesentliche Grundzüge der Planung

Es soll eine Anbindung an die bestehenden Gebäude der Schule mit Mehrfachhalle und Hallenbad und deren Infrastruktur geschaffen werden um eine möglichst wirtschaftliche Bebauung und eine gemeinsame Nutzung zu ermöglichen (z.B. Umkleiden, WC's, Behinderten-WC, Heizung). Außerdem sollen die vorhandenen Stellplätze für Kirche, Kindergarten und Schule mit genutzt werden können. Deshalb wurden die bestehende Mehrzweckhalle mit Nebenräumen und Foyer in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der Hauptzugang soll im Bereich des vorhandenen Zugangs zur Mehrzweckhalle und zum Hallenbad liegen um einen gemeinsamen Zugangs- und Foyerbereich zu schaffen und den vorhandenen Schulgarten mit Teich und Begrünung und auch den vorhandenen überdachten Fahrradabstellplatz mit einzubeziehen. Anlieferung und Feuerwehrezufahrt liegen auf der Rückseite im Süden.

Die Zufahrt und die neu zu schaffenden Stellplätze sind auf der Westseite entlang der Bahnhofstraße vorgesehen. Die Nordseite zum Senioren- und Pflegeheim „Am Sand“, und die Südseite zur Wohnbebauung hin, sollen von Stellplätzen freigehalten werden um eine Lärmbelastung für diese Nutzungen möglichst gering zu halten (siehe dazu auch beiliegendes Schallgutachten).

Entlang der Pfarrer-Schreyer-Straße und entlang der südlichen Grenze zur Wohnbebauung sollen Grünstreifen verbleiben, möglichst durch Erhalt bestehender Bäume.

Es soll ein Zentrum für kirchliche, soziale, kulturelle und sportliche Angebote rund um den „Kirchplatz“ entstehen, bzw. ausgebaut werden.

1.5 Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.5.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße und die Pfarrer-Schreyer-Straße.

Durch Längsparkplätze an der Westseite der Bahnhofstraße soll die Straßenbreite in diesem Bereich verringert werden, was auch der Verkehrsberuhigung dienen soll.

1.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die E.ON Netz GmbH gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgungsanlage des Marktes Wernberg-Köblitz.

Die häuslichen Abwässer werden über die vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalisation in die Kläranlage entsorgt.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Bereich des Baugrundstücks zu versickern oder, falls dies nicht sinnvoll möglich ist, direkt in die Naab einzuleiten.

1.5.3 Untergrund

Von SfG Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH, Guntherstraße 61, 90 461 Nürnberg wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Diese ist bei der Bauausführung zu beachten.

Im Zuge der Planung der künftigen Bebauung ist eine ergänzende Baugrunderkundung in Form von Baggerschürfen (Feststellung der Felsoberkante und der Grundwasserverhältnisse) und Rammsondierungen (Lagerungsdichte / Tragfähigkeit der Terrassensande/-kiese) vorzunehmen.



1.5.4 Schallschutz

Von abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß, wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Diese ist bei der Bauausführung zu beachten.

Aufgrund dieser Untersuchung sind die Stellplätze mit Zufahrt an die Westseite entlang der Bahnhofstraße zu legen um die zulässigen Werte am Alten- und Pflegeheim einhalten zu können.

1.6 BEGRÜNDUNG ZU GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen sowie die zu erhaltenden Bäume erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Gebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen, ist auf den Flächen des Geltungsbereichs pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.



Mindestens die Hälfte der in der Planzeichnung als „bestehende, möglichst zu erhaltende Bäume“ gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Soweit darüber hinaus weitere

gekennzeichnete, erhaltenswerte Bäume (es handelt sich fast ausschließlich um Stieleichen) erhalten werden, reduziert sich die Pflanzpflicht eines Baums pro 500 m² Grundstücksfläche entsprechend.

Ansonsten werden Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen in verschiedenen Bereichen der Freiflächen durchgeführt.
Darüber hinaus ist an der Südseite zur Abschirmung gegenüber dem Nachbargrundstück eine gemischte Baum-/Strauchpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzung der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3.953 m² erforderlich. Diese werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 28 der Gemarkung Deindorf erbracht. Die geplante Kompensationsfläche ist derzeit intensiv als Grünland genutzt. An der Westseite verläuft die Ortsstraße, die von einer Baumreihe begleitet wird (Spitzahorn, Stammdurchmesser ca. 30 cm). Zur Kompensationsfläche besteht eine Böschung. Am Böschungsfuß verläuft ein kleiner Graben. Im Norden grenzen auf Teilflächen Gehölze an, an der Ostseite weiteres Grünland, im Süden ein Bolzplatz.

Geplant ist die Pflanzung von Streuobsthochstämmen bewährter, robuster Sorten. Darüber hinaus ist der bestehende Grünlandbestand durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu extensivieren. Der Grünlandbestand ist maximal 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Für vorliegende Eingriffsvorhaben werden Kompensationsflächen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben des Marktes Wernberg-Köblitz herangezogen werden (ca. 2.713 m² können zukünftig noch angerechnet werden, Gesamtfläche ca. 6.666 m²).



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

....., den

(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den

(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)