

BEBAUUNGSPLAN
„Ortsstraße / Albershäuser Straße
- 1. Änderung“

Begründung vom 25.10.2022

1. Geltungsbereich, Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 29.06.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsstraße / Albershäuser Straße“ im Osten des Stadtteils Ebersbach-Bünzwangen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 813/3 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 813 und umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m².

2. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Durch den Bebauungsplan „Ortsstraße / Albershäuser Straße“ wurden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau der Bünzwanger Mehrzweckhalle geschaffen, die einerseits als Festhalle, andererseits als Sporthalle des Turnvereins Bünzwangen genutzt wird. Außenanlagen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Die westlich an die Mehrzweckhalle angrenzende Grünfläche ist bisher als private Grünfläche ohne weitergehende Zweckbestimmung festgesetzt.

Um das Baurecht für die Nutzung des Geländes als Außensportanlage zu schaffen, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz für Freizeitsport“ getroffen. So kann der Verein die Fläche künftig, unter Berücksichtigung der Nachbarruhe, auch für Sportübungen nutzen. Nachdem die Fläche in ihrem Bestand gesichert und im Wesentlichen unverändert bleiben soll, wurde festgesetzt, dass diese Grünfläche ist dauerhaft als Rasenfläche zu pflegen und zu erhalten ist.

Um eine sichere Fuß- und Radverkehrsanbindung an die Mehrzweckhalle abseits der Ortsstraße zu schaffen, wird zudem ein Fuß- und Fahrradweg festgesetzt, der an den westlich verlaufenden Feldweg anknüpft und auf dem Parkplatz vor der Sporthalle endet. Die Änderung des Bebauungsplans schafft hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Für die Festsetzung der geplanten Außenanlagen besteht somit kein Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Planung

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Festsetzung der Außensportanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz für Freizeitsport“. Der geplante Fuß- und Radweg wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

6. Gutachten

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ausweisung der Fläche als Sportplatz wurde vom Büro Gerlinger & Merkle, Schorndorf, ein schalltechnisches Gutachten erstellt aus welchem die Rahmenbedingungen für eine mit der Wohnnachbarschaft verträgliche Nutzung hervorgehen. Das Gutachten vom 28.02.2022 ist Bestandteil dieser Begründung. Soweit die Handlungsempfehlungen nicht durch die planungsrechtlichen Festsetzungen abgedeckt sind, sind mit dem für die Fläche zuständigen Verein vertragliche Vereinbarungen zu einer nachbarschaftsverträglichen Nutzung zu treffen.

Aufgestellt
Ebersbach, den xx.xx.xxxx

Fachbereich Bauen und Umwelt