

Stadt Ebern

Landkreis Haßberge



Zusammenfassende Erklärung

zur

5. Änderung “ des Bebauungsplanes Westlich der Bahnhofstraße der Stadt Ebern



Az.: 610.1 – 06/141 –III/2-jm
Planverfasser: Josef Müller
Stadtplanungsamt

Satzung vom 29.10.2020

Inhaltsübersicht:

- 1. Ziel der Planung**
- 2. Verfahrensverlauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

1. Ziel der Planung

Der Neubau eines neuen Dienstgebäudes der Landesbaudirektion Ebern soll im Planbereich realisiert werden. Hierzu werden mit der Planänderung die Vorgaben eines fachgerechten Dienstgebäudes für die Mitarbeiter der Landesbaudirektion ermöglicht. Das Vorhaben soll nach abgeschlossener Bauleitplanung im Rahmen der Umsetzung durch ein bauordnungsrechtliches Zustimmungsverfahren auf den Weg gebracht werden. Der Änderungsbereich befindet sich auf den Fl.Nrn. 617 und 617/1, Gemarkung Ebern, mit einer Grundfläche von 0,3088 ha. Ausgewiesen wurde ein Mischgebiet mit Bebauungsverdichtung, die den planungsrechtlichen Vorgaben zeitgemäßer Ressourcenerhaltung und Flächenverdichtung entspricht.

Plangebiet:



Nicht maßstäblich

2. Verfahrensverlauf

Zeitablauf	5. Änderungsverfahren Westlich der Bahnhofstraße
28.05.2020	Fassung des Aufstellungsbeschlusses
08.06.2020	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
08.06.- 10.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
12.08.2020	Beratung der Anregungen im Umwelt- und Bauausschuss Stadt Ebern
24.08.- 25.09.2020	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden +Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
14.10.2020	Abwägungsberatung der Anregungen im Umwelt- und Bauausschuss
29.10.2020	Satzungsbeschluss
04.12. 2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtende Bebauung im Mischgebiet geschaffen werden und ein neues Dienstgebäude in der Kernstadt Ebern entstehen.

Die Bebauungsverdichtung durch Erhöhung der GrZ wird bei einem Flächenverbrauch von 3.088 m² mit 926 m² ausgeglichen.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass am geplanten Standort im Bereich der Fl.Nr. 617, Gmkg. Ebern, Mehlschwalbennistplätze vorhanden sind. Für diese Nistplätze ist im Zuge des Neubaues vorgesehen, Ersatzquartiere am Standort und im nahen Umfeld des Standortes geschaffen werden um den Erhalt der Population nicht zu gefährden. Die Schaffung der Ersatzquartiere ist in enger Abstimmung der Fachbehörden erfolgt. Vorhandener Baumbestand soll, wenn möglich, erhalten werden. Im Übrigen ist auch hier, soweit diesem Erhalt nicht Rechnung getragen werden kann, Ersatzpflanzung geplant, wobei den klimatischen Aspekten der sich verändernden Klimabedingungen Rechnung getragen werden kann, was die Planung berücksichtigt.

Angeregt wurde im Öffentlichkeitsverfahren, beim Neubau dem Baustoff Holz besondere Rechnung zukommen zu lassen. Bei der Bauausführung kann dieser Aspekt angemessene Berücksichtigung finden. Dem angeregten Erhalt des bestehenden Anwesens Gall kann aufgrund des Raumbedarfes des Behördenneubaues nicht Rechnung getragen werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Im frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Ein Bürger regt an, das stadtbildprägende Gebäude Gaststätte Post zu erhalten. Hierzu wurde beraten, dass sich insgesamt kein homogenes Stadtbild im Planbereich abzeichnet.

Im förmlichen Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Ein Bürger regt an, dass der Neubau in Holzbauweise errichtet werden sollte und dem Baustoff Holz besondere Bedeutung beigemessen werden sollte.

Der Bund Naturschutz Ebern weist auf den Schutz des Mehlschwalbenbestandes hin und regt an Ersatzquartiere zeitnah zu schaffen.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Stellplätze sollen ausreichend geschaffen werden.

Der Versiegelungsgrad soll minimiert werden.

4.2 Behördenbeteiligung

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bei Auffindung von Bodendenkmälern sind Meldungen zu machen, um die Belange der Denkmalpflege zu beachten.

Landratsamt Haßberge Immissionsschutz

Sofern sichergestellt ist, dass lärmrelevante Veränderungen nicht erkennbar zu einer Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bauumfeld führen, sind keine Maßnahmen erforderlich

Landratsamt Haßberge Naturschutz

Vorzusehen sind ausreichende Begrünungsmaßnahmen welche die Planung vorsieht und die fachlich mitgetragen werden.

Landratsamt Haßberge Artenschutz

Das geplante Vorgehen der Fachstellen zum Erhalt des Mehlschwalbenbestandes durch Schaffung von Ersatz- und Erhaltungsquartieren in den angedachten Zeitphasen außerhalb der Brutzeit, wird mitgetragen, was im Zuge der Umsetzung des Neubaus erfolgen soll.

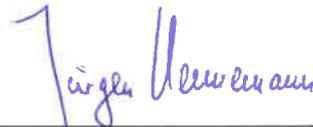
Landratsamt Haßberge Abfallrecht

Die Altlastenproblematik ist in der Planung berücksichtigt. Untersuchungen sind durchgeführt. Im Zuge des geplanten Neubaus ist diese fachgerecht durch Bodenaustausch und fachgerechte Entsorgung abzuarbeiten.

Ebern, den 04.12.2020
Stadtbauamt



Josef Müller
Abteilungsleiter Liegenschaften
Leiter der Bauverwaltung
Stadtplanungsamt



Jürgen Hennemann
1. Bürgermeister
Stadt Ebern