

## BEGRÜNDUNG

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14  
der Gemeinde St. Michaelisdonn  
für das Gebiet „beidseitig der Zuckerstraße im nördlichen Anschluß  
an das Sportplatzgelände“

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde St. Michaelisdonn ist am 08.03.1985 in Rechtskraft getreten. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. vereinfachte und 2. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Baugrundstücke in Gewerbegebieten und öffentliche Grünflächen für eine Tennisanlage und ein Sportlerheim vor. Die Gewerbegebiete sind weitgehend realisiert. Die Tennisanlage sowie das Sportheim sind zwischenzeitlich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden.

### 2. Notwendigkeit der Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Sportheimes zu schaffen. Der „Männerturnverein von 1913 e. V. St. Michaelisdonn“ beabsichtigt, an das vorhandene Gebäude des Sportheimes einen Mehrzweckraum mit Schulungs- und Geräteraum anzubauen. Zur Verwirklichung des Vorhabens wird eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche - Sportheim - einschließlich der Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche (GR) erforderlich. Die angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes und die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße - A werden entsprechend reduziert.

Durch die Erweiterung des Sportheimes werden die angrenzenden gewerblichen Grundstücke und die Sportanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Grundstück Nr. 6 ist im Eigentum der Gemeinde und wird als „Bauhof“ genutzt. Das Grundstück bleibt für die Gemeinde in ausreichender Größe erhalten und nutzbar.

Durch die Erweiterung der öffentlichen Grünflächen - Sportheim - werden weiterhin die öffentlichen Parkplätze an der Straße A reduziert. Die bisherige Realisierung des Bebauungsplanes hat jedoch gezeigt, daß die festgesetzten und bereits vorhandenen Parkplätze ausreichen, den öffentlichen ruhenden Verkehr zu decken. Die erforderlichen Stellplätze und öffentlichen Parkplätze werden für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes nachfolgend ermittelt:

a) Stellplätze

- Gewerbegebiete (bebaut) 30 Beschäftigte		
30 / 3	=	10 St.
Gewerbegebiete (unbebaut) ca. 4.000 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche		
4.000 / 70	=	57 St.
- Sportplatzanlagen einschl. Tennisanlage		
(s. Nachweis zum B-Plan Nr. 14)		70 St.
		<hr/>
		137 St.

b) Öffentliche Parkplätze

137 / 3  $\approx$  46 Parkplätze erforderlich.

Im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 78 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl festgesetzt bzw. ausgebaut worden. Auch bei größeren Sportveranstaltungen sind die öffentlichen Parkplätze in ausreichender Anzahl und in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Die Straße A wird auch nach Erweiterung des Sportheimes verkehrsgerecht mit einem Wendepplatz ausgebaut. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird die Erschließung der Sportanlagen nicht beeinträchtigt.

Die Änderungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB werden nicht erforderlich.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom November 1994 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann vorbereitet, wenn die Bebauungsplanänderung zusätzliche Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition zuläßt. Ein zusätzlicher Eingriff wird lediglich durch die zusätzliche Bebauung des Sportheimes (Versiegelung des Grundstückes des Sportheimes) vorbereitet. Dieser Eingriff wird jedoch durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeglichen:

- Zusätzliche Versiegelung durch den Anbau des Sportheimes	ca. 300 m <sup>2</sup>
- Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze	<u>ca. 330 m<sup>2</sup></u>
Überschuß	<u>ca. 30 m<sup>2</sup></u>

Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die vorliegende vereinfachte Änderung nicht vorbereitet.

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Aus der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Ansonsten haben die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 14 und zum Bebauungsplan Nr. 14 - 2. Änderung weiterhin Gültigkeit.

St. Michaelisdonn, den *02.10.1997*



*M. S. D.*  
Gemeinde St. Michaelisdonn  
- Bürgermeister -