

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
**„SÜDLICH DER
KÖNIGSBERGER STRASSE“**

Stadt Alzenau



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planung und Begründung:

**ARCHITEKTURBÜRO
SCHULER & SCHICKLING**

GMBH DIPLOM-INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BYAK
RHÖNSTR. 1 63762 GROSSOSTHEIM-PFLAUMHEIM
TELEFON 06026 99881-0 FAX 06026 99881-11
WWW.SCHULER-SCHICKLING.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Plangeltungsbereich	3
2.1	Lage des Plangeltungsbereiches	3
3	Städtebauliche Situation, Bestand	4
3.1	Bestand im Plangebiet	4
3.2	Umgebung des Plangebietes	4
3.3	Planungsgeschichte	4
4	Planungsanlass und -ziel	4
5	Textliche Festsetzungen	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.1.3	Höhe der baulichen Anlagen	5
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.1.5	Bauweise	6
5.1.6	Mindestgröße der Baugrundstücke	6
5.1.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	6
5.1.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2.1	Dachgestaltung	7
5.2.2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
5.2.3	Einfriedungen	7
5.2.4	Gestaltungssatzung	7
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.3.1	Hausgärten, Hausbäume	8
6	Verkehrerschließung	8
6.1	Individualverkehr	8
6.1.1	Äußere Erschließung	8
6.1.2	Innere Erschließung	8
6.1.3	Ruhender Verkehr	8
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
7	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	9
7.1	Wasserversorgung	9
7.2	Abwasserbeseitigung	9
7.3	Energieversorgung, Telefonleitungen	9
7.4	Abfallentsorgung	9
8	Umweltbericht	9
8.1	Allgemein	9
8.2	Bestand und Bestandsbewertung	9
8.3	Planung	9
8.4	Eingriff / Ausgleich	9
8.5	Artenschutz	10
9	Verfahren	10
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
9.2	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	10
10	Planungsstatistik (ca.-Werte)	11
11	Chronologie der Aufstellung	11

Anlage 1: Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 05.09.2016, Berichtsnummer Y0037/019-01,
Büro Wölfel, Höchberg

Anlage 2: Schallimmissionsprognose Verkehr - Ergänzung zu Bericht Y 0037/019-01 vom 09.06.2017
Büro Wölfel, Höchberg

1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

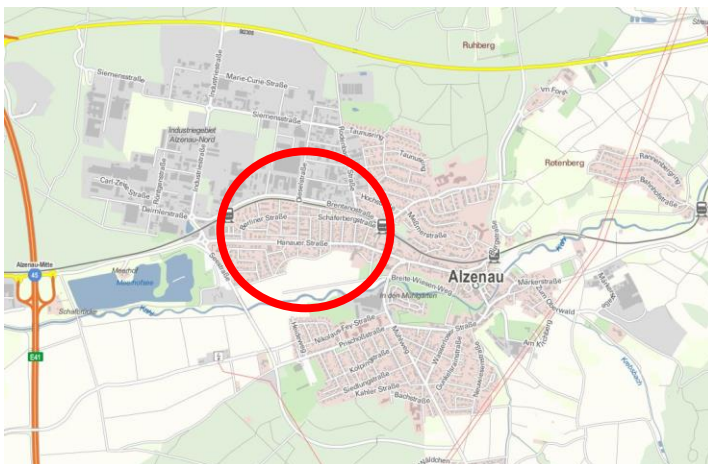
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist

2 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der Änderung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau als Fläche für Wohngebiet ausgewiesen.

2.1 Lage des Plangeltungsbereiches



Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 5.300 m² westlich der Altstadt von Alzenau innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bohnäcker" vom 05.10.1967. Der neue Bebauungsplan "Südlich der Königsberger Straße" bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 6314/1 - 6314/8 zwischen der Königsberger Straße und der Hanauer Straße.

3 Städtebauliche Situation, Bestand

3.1 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus wohnbaulich genutzten Flächen mit freistehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Anteil der Grundstücke ist noch unbebaut.

3.2 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes besteht aus dem reinen und allgemeinen Wohngebiet „Bohnäcker“ mit bestehender Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Kindertagesstätte. Südlich grenzt der Geltungsbereich der Bebauungspläne „Bernhardsbeine-Lenzenbühl“ und „Am Elzegraben“ an. Diese Pläne weisen entlang der Hanauer Straße ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet aus mit bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen (aktuell ein Sportfachmarkt mit Fitnessstudio, zwei Tankstellen, davon eine mit angeschlossener Kfz.-Werkstatt). Diese sind planungsrechtlich auf ihren Bestand begrenzt und haben daher keine Entwicklungsmöglichkeiten.

3.3 Planungsgeschichte

Es besteht ein Bebauungsplan "Bohnäcker". Der Ursprungsplan wurde 1967 wirksam. Es erfolgten noch drei Änderungen (1971, 1995 und 2008), die für einzelne Teilbereiche durchgeführt wurden.

Am 28.04.2016 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Wegen der weitreichenden gesetzlichen Änderungen Baurecht seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bohnäcker“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.2017 das Verfahren geändert in Neuauflistung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Südlich der Königsberger Straße". Dieser soll in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bohnäcker" ersetzen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südlich der Königsberger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

4 Planungsanlass und -ziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1967 wurden für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet, ein Baufenster mit einer Tiefe von ca. 9,50 m und eine Baulinie am nördlichen Rand zur Königsberger Straße festgesetzt. Das Baufenster soll weitestmöglich ausgedehnt werden, um die Grundstücke adäquat und flexibel ausnutzen zu können. Die Baulinie nach Norden soll nicht beibehalten werden, da sie städtebaulich nicht mehr erforderlich ist. Das Baugebiet „Bohnäcker“ hat sich in verschiedenen Bereichen abweichend vom ursprünglichen städtebaulichen Konzept entwickelt.

Die Nachfrage nach innerstädtisch verfügbaren Flächen für die Schaffung von Wohnraum im Gemarkungsgebiet ist hoch. Im Rahmen der Nachverdichtungsziele der Stadt Alzenau, die gleichzeitig dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) nachkommt, sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch unbebauten Grundstücke entlang der Hanauer Straße mit einem höheren Ausnutzungsgrad einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig soll der Plan ermöglichen, die bestehenden Gebäude auszubauen und/oder zu erweitern. Die Grundstücke sollen flexibler nutzbar sein. Damit sollen auch Wohnraumerweiterungen ermöglicht werden, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Der neue Bebauungsplan soll sich in seinen Festsetzungen zunächst an der bestehenden Bebauung entlang der Hanauer Straße orientieren und im Hinblick auf andere Wohnformen und Ausnutzungsmöglichkeiten modifiziert werden.

Durch die Abstufung der Hanauer Straße von einer Staatsstraße zur Gemeindestraße entfiel die Verpflichtung zur Einhaltung einer Bauverbotszone. Deshalb können die Baufenster der Grundstücke Fl. Nrn. 6314/1 bis 6314/8 nach Süden zur Hanauer Straße erweitert und somit eine höhere Ausnutzung erreicht werden. Durch den höheren Ausnutzungsgrad sind in der Folge mehr Wohneinheiten möglich. Der erhöhte Stellplatzbedarf soll unter Berücksichtigung der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in den Festsetzungen seinen Raum finden. Andererseits wirken sich die notwendigen Flächen vor allem gestalterisch

auf das Gebiet aus. Daher ist die Herstellung von Tiefgaragen ggf. erforderlich und daher planerisch zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“, für das eine Gestaltungssatzung erlassen wurde. Da das Sanierungsgebiet in sich keine städtebauliche Homogenität aufweist und zudem eine Bebauung der brachliegenden Bauflächen städtebaulich dringend erforderlich ist, war zu prüfen, inwieweit die Gestaltungssatzung im Plangebiet Anwendung finden soll.

Im Übrigen waren die Verkehrsemissionen von der Hanauer Straße zu betrachten.

Für die vorgenannten Problematiken soll der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen treffen, um mögliche Konflikte zu lösen.

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind an der Stelle nicht erwünscht und werden komplett ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit ergibt sich aus der Nutzungsschablone, die im Planteil ersichtlich ist.

Städtebaulich stellt sich das Gebiet zweigeschossig dar. Damit ein ähnliches Erscheinungsbild für die zukünftigen Gebäude gesichert wird, wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Es können Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss errichtet werden. Somit werden eingeschossige Gebäude ausgeschlossen, die sich nicht in das Gebiet einfügen.

Es wird die nach der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Um im Dachgeschoss zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, kann das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss werden, sodass vom Maß der baulichen Nutzung her eine Dreigeschossigkeit zulässig ist. Die GFZ wird daher auf 1,2 festgesetzt.

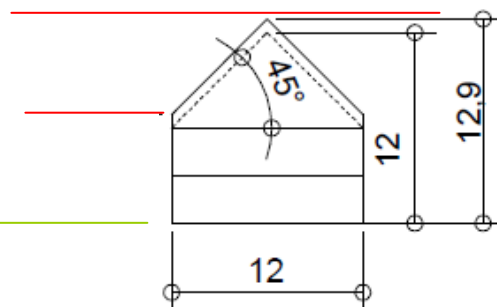
5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird auf max. 6,80 m und die Firsthöhe auf max. 13,0 m festgesetzt. Die Höhen der zukünftigen Gebäude stehen im Verhältnis zur GFZ. Mit diesen Festsetzungen kann ein 12 m (Standard)-Haus mit zwei Geschossen und 45 Grad -Dach (incl. Dachausbau) verwirklicht werden. Zur Erläuterung gibt es folgende Skizze:

zulässige Firsthöhe 13,0 m

zulässige Wandhöhe 6,80 m

Bezugshöhe / vorh. Gelände



5.1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Das bestehende Baufenster wird um 2 m nach Norden, hauptsächlich aber nach Süden erweitert. Das für die Staatsstraße an der Kreuzung zur Dieselstraße freizuhaltenen Sichtdreieck an die Hanauer Straße wird beibehalten, aber von der Größe her reduziert. (Zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan als

"Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.")

Der Abstand der Baugrenze zur Königsberger Straße im Norden beträgt 3,0 m, nach Süden hin wird das Baufenster bis auf 3,0 m Abstand zur Hanauer Straße erweitert.

Die Baufenster bilden keine separaten Einheiten und sind zur weiteren Bebauung oder Grundstücksaufteilung unter Beachtung der anzuwendenden Abstandsflächenregelung nach Bayerischer Bauordnung flexibel ausgelegt.

5.1.5 Bauweise

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise zulässig. Die Gebäude stehen mit seitlichem Grenzabstand im Gebiet.

5.1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Durch die zulässige GRZ, GFZ und Geschossigkeit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich. Auf die Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude wurde verzichtet. Um dennoch eine maßvolle Ausnutzung an möglichen Wohneinheiten im Plangebiet zu ermöglichen, wurde die maximal zulässige Wohnfläche ins Verhältnis zu der Mindestgrundstücksgröße gesetzt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Gleichzeitig soll der einheitliche Grundstückszuschnitt im Gebiet erhalten bleiben.

5.1.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Hanauer Straße grenzt an die o. g. Flurstücke und damit unmittelbar an den Geltungsbereich. Sie ist eine der Ortsdurchfahrstraßen von Alzenau und wurde von einer Staatsstraße zu einer Gemeindestraße abgestuft. Mit der Umwidmung entfällt die für Staatsstraßen erforderliche Bauverbotszone von 20 m (gemessen ab Straßenmitte) und die zulässige Bebauung rückt näher an die verkehrsreiche Hanauer Straße.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Verfahren wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Wölfel aus Höchberg für den von der Hanauer Straße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm erstellt. Diese stellt ausschließlich auf die einwirkenden Außenpegel ab. Die Prognose ist als Anlage beigefügt (Bericht vom 05.09.2016).

Zur Bewertung der Immissionen sind zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Werten tags auf 55 dB und auf nachts 45 dB maßgebend.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde in der Prognose zusätzlich die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) mit ihren Immissionsgrenzwerten (IGW) hinzugezogen. Die festgelegten Werte betragen im WA tags 59 dB und nachts 49 dB, sowie im Mischgebiet (MI) tags 64 dB und nachts 54 dB. Bei diesen Werten kann noch von "gesunden Wohnverhältnissen" ausgegangen werden.

Nach Aussagen der Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel werden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Baufenster überschritten. Für ein Mischgebiet werden die Immissionsgrenzwerte tagsüber zwar eingehalten, jedoch nachts um 3 dB überschritten.

Eine Minderung der Lärmwerte könnte nur mit ausreichendem (Flächen-) Abstand oder mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) erreicht werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht begründbar, da tatsächlich ein allgemeines Wohngebiet entstehen soll

Es ist jedoch ausdrückliches Planungsziel, mit der Erweiterung der Bauflächen nach Süden zur Hanauer Straße eine Nachverdichtung und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, um eine zügige Bebauung der bestehenden Baulücken zu erreichen. Nachdem es sich hier um eine Nachverdichtung in geringem Umfang handelt und es entlang der Hanauer Straße in Richtung Ortsmitte überwiegend Wohnbebauung dicht oder direkt an der Gehweggrenze gibt, wurde eine Ergänzung der Schallimmissionsprognose beauftragt zur Betrachtung der Innenpegel bei Verwendung schalldämmender Bauteile. Diese wurde durch das Büro Wölfel erarbeitet und ist als Anlage beigefügt (Ergänzung vom 09.06.2017).

Im Ergebnis müssen im Rahmen des Immissionsschutzes daher weitergehende Maßnahmen an den Gebäuden in Betracht gezogen werden, mit denen ein ausreichender Schallschutz innerhalb der Gebäude sichergestellt wird. Hier sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 zu beachten und deren Einhaltung im Rahmen der Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren

nachzuweisen.

Da sich im Plangebiet der Lärm nach Norden hin vermindert, werden nach Schallschutzprognose drei Lärmpegelbereiche definiert und im Geltungsbereich festgesetzt. In diesen werden zur Einrichtung einer schalldämmenden Wirkung unterschiedliche Anforderungen an die Gebäudeaußenbauteile (z. B. Fassaden, Wände oder Fenster) festgelegt und in einer Tabelle zusammengefasst aufgeführt.

Somit liegt die Lösung des Immissionskonfliktes insgesamt in den Festsetzungen des baulichen Schallschutzes. Außerdem sind die Ruheräume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, zusätzlich mit ausreichend dimensionierten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ergänzend können diese Ruhe- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Nähere Details finden sich in den Schallimmissionsprognosen.

Für die Flächen im Außenbereich der Grundstücke, wie Freisitze, Terrassen o. ä. kann kein aktiver oder baulicher Schallschutz gewährleistet werden. Diese können im Rahmen der Grundstücks- und Gebäudeplanung im Norden oder nördlich der Haupt- und/oder Nebengebäuden vorgesehen werden.

Da der Tageswert für Immissionen mit 64 dB nach Mischgebietswerten eingehalten wird, kann nach Aussagen der Schallimmissionsprognose davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse während des Tageszeitraumes auf den Außenwohnbereichen wie Balkone oder Terrassen gewahrt werden. Während der Nacht ist ein Aufenthalt in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

5.1.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Da an der Hanauer Straße aufgrund ihrer Funktion als ehemalige Staatsstraße keine Ein- oder Ausfahrten hergestellt werden durften, erfolgte die Neugestaltung der Hanauer Straße in diesem Bereich auf dieser Basis. Um die aufwändig gestalteten Gehwegflächen, die auch Gegenstand städtebaulicher Fördermaßnahmen waren, nicht zu zerstören, hat die Erschließung der Grundstücke auch weiterhin ausschließlich über die Königsberger Straße bzw. die Dieselstraße zu erfolgen. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung sicher gestellt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachgestaltung

Nachdem in der angrenzenden Bebauung im Bereich der Hanauer Straße das Satteldach zwar vorherrscht, hinsichtlich der Firstrichtung und Dachneigung jedoch keine Homogenität zu erkennen ist, wurde städtebaulich ein entsprechender Gestaltungsspielraum mit der Möglichkeit zum maßvollen Dachausbau eingeräumt.

5.2.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Sie sollen unter bestimmten Voraussetzungen nach den Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, obwohl das Baufenster bereits einen großen Spielraum zulässt. Die Stellplätze müssen aber unter Anwendung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau hergestellt werden. Diese Anforderungen werden im Bebauungsplan explizit festgesetzt. Sofern eine Tiefgarage geplant wird, soll eine zusammenhängende Ein- und Ausfahrt errichtet werden. Städtebauliches Ziel ist es, zusammenhängende Stellplatzanordnungen oder mehrere Ein- und Ausfahrten entlang der Königsberger Straße zu vermeiden und damit die Vorgartenzonen zu schützen.

5.2.3 Einfriedungen

Aus dem Ursprungsbebauungsplan "Bohnäcker" wird die Einfriedungshöhe von 1,00 m aufgegriffen und für die Vorgartenzone entlang der Königsberger Straße weitergeführt. Entlang der Nachbargrenzen richten sich die Einfriedungshöhen nach Bayerischer Bauordnung. Insgesamt sollen offene Einfriedungen, wie Maschendraht oder Stabgitterzäune o. ä. gestellt werden. Nur zur belebten Hanauer Straße darf zur optischen Abschirmung eine geschlossene Einfriedung wie eine Mauer o. ä. bis 2,0 m errichtet werden. Eine Ausnahme befindet sich entlang der Hanauer Straße auf dem Grundstück Nr. 6314/1 an der Ecke Dieselstraße. Hier ist aufgrund des festgesetzten Sichtdreiecks keine geschlossene Einfriedung möglich, und wenn dann nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.

5.2.4 Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliche Hanauer Straße und Betriebsgelände der Fa. Wellpappe“ mit einer für dieses Gebiet erlassenen

Gestaltungssatzung.

Das Sanierungsgebiet wurde 2013 förmlich festgelegt, um bestehende städtebauliche Missstände innerhalb seines Geltungsbereiches zu beheben und diesen insgesamt durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu verbessern bzw. umzugestalten.

Die Gestaltungssatzung von 2014 beinhaltet besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und ist bei der Umsetzung von baulichen Vorhaben grundsätzlich zu beachten, sofern der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen trifft.

Diese Vorschriften gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige bauliche Anlagen. Um die Eigentümer zum Handeln zur Erreichung der sanierungsrechtlichen Ziele zu motivieren, wurde ein Kommunales Förderprogramm unter Zuschussgewährung durch die Regierung von Unterfranken in Kraft gesetzt. Alle Inhalte und Formulare dazu können auf der Homepage der Stadt Alzenau unter www.alzenau.de abgerufen oder im Rathaus der Stadt Alzenau während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan trifft über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus abweichende Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Einfriedungshöhe. Dies ist der mangelnden Homogenität des Sanierungsgebietes geschuldet. Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "Südlich der Königsstraße" ist die Dachlandschaft der zukünftigen Gebäude an den Bestand angepasst und wird, modifiziert im Hinblick auf heutige Anforderungen und zur Ermöglichung der gewünschten Wohnraumerweiterungen, städtebaulich weitergeführt. Die abweichend festgesetzte Einfriedungshöhe entlang der Hanauer Straße erlaubt eine gewisse Abschirmung von der Lärmquelle.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Hausgärten, Hausbäume

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen und die Pflanzungen von Hausbäumen auf den Grundstücken zeichnerisch und textlich festgesetzt. Der Standort der zu pflanzenden Laubbäume kann je nach Planung auf dem gesamten Grundstück erfolgen.

Bei allen Pflanzungen, auch bei Hecken oder lebenden Zäunen, sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. In der im Plan aufgeführten Liste werden entsprechende Pflanzvorschläge aufgeführt. In einem Grundsatzbeschluss der Stadt Alzenau vom 29.06.2017 sollen zum Allgemeinwohl der Bevölkerung keine Bäume mehr in Pflanzlisten aufgenommen werden, die Allergien o. ä. auslösen können. Vor diesem Hintergrund wurden z. B. Birken nicht in die Pflanzliste aufgenommen.

6 Verkehrserschließung

6.1 Individualverkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Zufahrt zu den Grundstücken nur über die Königsberger Straße möglich. Über die Hanauer Straße finden keine Zufahrten auf die Grundstücke statt und sind im Bebauungsplan auch zeichnerisch ausgeschlossen. Im Bereich der Ausfahrt aus der Dieselstraße in die Hanauer Straße wird ein Sichtdreieck im Baugebiet festgesetzt.

6.1.2 Innere Erschließung

Festsetzungen zu einer inneren Erschließung sind nicht nötig, da die Baugrundstücke an den öffentlichen Straßen liegen.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze ist nicht erforderlich.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung für das Baugebiet erfolgt über die bestehenden Verbindungen innerorts.

7 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das vorhandene Ortsnetz ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Im Bereich des Baugebietes ist über das öffentliche Trinkwassernetz eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden möglich. Diese Mengen stehen nach Können und Vermögen momentan bei normalen Betriebsbedingungen zur Verfügung.

Bei Nutzung von 2 Hydranten sind sogar Entnahmen bis 192 m³/h möglich. (Quelle: Email der Stadt Alzenau mit Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe vom 10.11.2016)

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist vorhanden. Die Ableitung der häuslichen Abwässer (reines Schmutzwasser) erfolgt über einen eigenen Schmutzwasseranschluss an die Mischwasserkanalisation in der Königsberger Straße.

Das Niederschlagswasser soll im Rahmen eines Regenwasserversickerungskonzeptes behandelt werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zur Behandlung der Niederschlagswässer getroffen. Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwässer sollen zur (Grundwasser-)neubildung in Zisternen o. ä. vorort aufgefangen und möglichst versickert werden. Das aufgefangene Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und/oder für die Brauchwassernutzung wiederverwendet werden. Der Rest ist zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegebenenfalls ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen. Der Überlauf für überschüssig anfallendes Regenwasser (z. B. bei Starkregen) kann an die Kanalisation angeschlossen werden, sofern eine Versickerung nicht möglich ist.

7.3 Energieversorgung, Telefonleitungen

Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

7.4 Abfallentsorgung

Es ist eine örtliche Abfallentsorgung vorhanden.

8 Umweltbericht

8.1 Allgemein

Der Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um einen Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt.

8.2 Bestand und Bestandsbewertung

Bei dem zu erfassenden Bestand handelt es sich um ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet, das durch die Planung in seiner Art und Größe nicht verändert wird. Es gibt bereits seit Jahren mit Gebäuden und Hausgärten bebaute Grundstücke. Andererseits liegen die Flächen brach und werden als regelmäßig gemähte Wiese gehalten. Übergangsweise wurden sie als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche genutzt.

8.3 Planung

Die Planung beschränkt sich auf bereits genutzte Flächen und die bauliche Festsetzung der noch unbebauten Grundstücke.

8.4 Eingriff / Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

8.5 Artenschutz

Einige der Grundstücke sind seit längerem bebaut und werden intensiv genutzt. Die noch nicht bebauten Flächen liegen brach und werden regelmäßig gemäht. Die östlichen Flächen wurden während einer Bauphase in der Nachbarschaft als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche verwendet. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß sich durch die innerörtliche Lage, sowie die in der Vergangenheit bestehende Nutzung (gemähte Wiesen, Baustellenfläche) und die Bebauung mit ihren intensiv genutzten Gärten keine relevanten Arten angesiedelt haben. Somit ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. In einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes wurde dies bestätigt.

9 Verfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 29.11.2016 bis 16.12.2016 unterrichtet. Äußerungen während dieser Frist waren möglich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.11.2016 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Alzenau. Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Der vom Stadtrat am 29.06.2017 gebilligte Planentwurf wurde mit der Begründung in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Alzenau Nr. 14 vom 14.07.2017 amtlich bekannt gemacht.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

9.2 Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2016 bis zum xx.xx.2016 die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abzugeben:

Nr.	Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Ohne Abgabe einer Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen	Schreiben vom
1	noch einzutragen				
2					
3					
4					

10 Planungsstatistik (ca.-Werte)

Plangeltungsbereich der Änderung	ca. 5300 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege, Verkehrsgrün)	- - - qm
Nettobauland	ca. 5300 qm
Überbaubare Flächen	ca. 3700 qm

11 Chronologie der Aufstellung

Einleitungsbeschluss des Stadtrates am	28.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	20.05.2016
Auslegung	vom 24.07.2017 bis 25.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonst. TÖB	vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	xx.xx.2017

Aufgestellt: Großostheim, 02.12.2016,
geändert 30.06.2017, ergänzt 18.07.2017

ARCHITEKTURBÜRO SCHULER & SCHICKLING

GMBH DIPLOM-INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BYAK
RHÖNSTR. 1 63762 GROSSOSTHEIM-PFLAUMHEIM
TELEFON 06026 99881-0 FAX 06026 99881-11
WWW.SCHULER-SCHICKLING.DE