

# BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNPAK AN DER WÜRZBURGER STRASSE“

GEMEINDE ERLABRUNN

LANDKREIS WÜRZBURG



Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnpark an der Würzburger Straße“

Stand: 2019-11-15 | Zeichnerischer Teil: Ent\_1 | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2. Aufstellungsverfahren.....	3
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2. Verfahrensverlauf.....	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	5
3.1 Lage im Gemeindegebiet.....	5
3.2 Größe des Plangebietes.....	5
3.3 Topographie.....	5
3.4 Verkehrserschließung.....	6
3.5 Bebauung, Nutzung und Umwelt.....	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	7
4.1 Grundzüge der Planung.....	7
4.2. Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4. Wandhöhe.....	7
4.5. Bauweise.....	8
4.6. Baugrenze.....	8
4.7. Verkehrsfläche und Einfahrtbereich.....	8
4.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	8
4.9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.....	9
4.10. Satteldach.....	9
5. Durchführung des Bebauungsplans.....	9
6. Auswirkung des Bebauungsplans auf Öffentliche Belange.....	10
6.1. Emissionen und Immissionen.....	10
6.2. Natur und Umwelt.....	10

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im süd- östlichen Zentrum des Altortes von Erlabrunn befindet sich ein knapp 3716 m<sup>2</sup> großes Areal des ehemaligen Hotels Flach. Das Areal mit den Gebäuden darauf steht seit längerer Zeit leer. Aufgrund des Baudrucks in den Umlandgemeinden um Würzburg, der bisherigen und zu erwartenden demographischen Entwicklung und des Innenentwicklungsgebotes, möchte die Gemeinde Erlabrunn das Flächenangebot nutzen, um das Wohnraumangebot in der Gemeinde zu erhöhen. Prinzipiell liegt die Fläche in einem sogenannten 34er Gebiet (im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach §34 BauGB), jedoch strebt Erlabrunn eine verdichtete und dennoch mit der bisherigen Baustruktur verträgliche Bebauung an.

Da hierdurch Bestandteile der städtebaulichen Ordnung berührt werden, kommt die Gemeinde dem Auftrag des Gesetzgebers aus §1 Abs 3. BauGB nach einen Bauleitplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Da die baulichen Maßnahmen zügig durchgeführt werden sollen und die Gemeinde aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (an prominenter Stelle im Altort) gestalterisch mehr in das Vorhaben eingebunden sein möchte, als es in einem Vorratsbebauungsplan der Fall sein kann, hat man sich für die Möglichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden.

## 2. Aufstellungsverfahren

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben genauer bestimmt, ist Teil des Bebauungsplans.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlabrunn wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als MD-Gebiet dargestellt. Im rückwärtigen Bereich sind Flächen mit besonderem Verwendungszweck (HOTEL) ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann sich daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan kann daher auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Unter Anwendung des Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

## 2.2. Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	22.08.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	xxx
Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	24.10.2019
Geänderter Aufstellungsbeschluss	xxx
Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses	xxx
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im Süd – Osten des Altortes von Erlabrunn. Es erstreckt sich von der Hauptstraße bis an den Rand der dichten Bebauung des Altortes.



Lage des Plangebietes, © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

#### 3.2 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3715,86 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 82,38m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche, der Rest ist Bauland.

#### 3.3 Topographie

Das Grundstück ist im Bereich des bestehenden Hotels, d.h. bis auf die westliche Grenze der Fl. Nr. 21 nahezu eben und steigt dann nach Westen an.

### 3.4 Verkehrserschließung



Hotel Flach in Erlabrunn  
Straßenansicht des Areals mit Torbogen ( Bildmitte) und „ Neubau“ rechts im Bild

Die Erschließung des Areals erfolgt wie oben beschrieben an zwei Stellen:

1. Fußläufig durch den historischen Torbogen. Dieser Erschließungsmöglichkeit soll künftig nur noch von Fußgängern und Radfahrer genutzt werden können. Hierdurch entsteht ein ruhiger Wohnhof zur Würzburger Straße.
2. Die eigentliche Erschließung erfolgt über die Straße „Schustergasse“. Von ihr aus werden alle Parkplätze innerhalb des Planungsgebietes erschlossen. Sie stellt die Verbindung zum öffentlichen Straßennetz her.

### 3.5 Bebauung, Nutzung und Umwelt

In dem Plangebiet liegt der, bisher als Hotel genutzte Hauptbau an der Würzburger Straße ebenso wie das historische Fachwerkgebäude, was jedoch außerhalb des Plangebietes liegt. Im Süd – Westen der beiden Gebäude stehen aktuell Nebengebäude die jedoch komplett abgebrochen werden sollen, um Platz für eine Neubebauung zu schaffen. (Der Abbruch ist in den Planunterlagen dargestellt).

Abgesehen von den Hofbäumen ist der Bestand praktisch komplett versiegelt. Die fingerförmige Ausbuchtung des Planungsbereichs westlich der Nebengebäude ist gärtnerisch angelegt.

## 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 4.1 Grundzüge der Planung

Wie bereits in Anlass der Planung erwähnt, soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die bisherige Nutzung Hotel wurde nicht mehr weiterverfolgt und ein Leerstand war entstanden. Die Gemeinde Erlabrunn möchte innerorts die Wohnfunktion stärken, da sich hier auch alle Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde wie Gemeinde, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden. Diese sollen durch eine Erhöhung der Wohnbevölkerung oder zumindest durch eine Stabilisierung gesichert werden. Ziel ist, mit in den Ort passenden, zeitgemäßen Gebäuden attraktive Wohnungen in der Ortsmitte anbieten zu können. Dies soll durch einen Bauträger erfolgen. Die grundlegende städtebauliche Idee ist, den vorhanden, westlichen Riegel aus Nebengebäuden abubrechen und die Raumbildung der ortstypischen Hakenhöfe durch ein, vom ehemaligen Hotel abgerücktes Doppelgebäude zu schaffen. So ergibt sich eine höhere Durchlässigkeit, die gleichzeitig eine bessere Belichtung ermöglicht und übersetzt die städtebauliche Struktur der südlichen Würzburger Straße

Das rückwärtige Gebäude wird der umgebenden Bebauung angeglichen und parallel zu dieser eingestellt, was aufgrund des Grundstückszuschnitts auch praktisch nicht anders möglich ist.

### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer Erhöhung des Wohnraumangebotes im Altort von Erlabrunn erreichen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung ein **eingeschränktes allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO** festgesetzt. Die Gemeinde fokussiert sich hiermit auf die Innenentwicklung und Ausschöpfung vorhandener Flächenressourcen, anstatt im Außenbereich neue Baugebiete auszuweisen. Die Einschränkung ist eine reine Formalie, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Dies bedeutet, dass prinzipiell nur die Nutzungen erlaubt sind, die sich aus dem Vorhaben und Erschließungsplan und aus dem Durchführungsvertrag ergeben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt trotzdem, um eindeutige Grundlagen z.B. für den Immissionsschutz zu schaffen, da dies auch Auswirkungen auf Nutzungen der Nachbarschaft haben kann.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Da eine Nachverdichtung angestrebt wird und das Gut Boden nicht vermehrbar ist, wurde das höchstmögliche Maß der Baunutzungsverordnung der Grundflächenzahl **GRZ von 0,4** gewählt. Hierdurch wird eine kompakte Bauweise gewählt. Die umgebende Bebauung des Altortes hat eine noch weitaus höhere Nutzungsziffer.

### 4.4. Wandhöhe

Da eine Bebauung geplant ist, die sich an dem vorhandenen Hotel (Wandhöhe talseits 8,60m) orientiert und bergseits zweigeschossig und damit talseits dreigeschossig in Erscheinung tritt, wird die maximal zulässige Wandhöhe talseits mit **10,00m** festgesetzt. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### 4.5. Bauweise

Obwohl im Altort von Erlabrunn die sogenannte halboffene Bauweise vorherrscht, wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Ein Anbauen an die Grenzen dritter Grundstücke wäre juristisch problematisch, auch würde dies die Belichtung des relativ tiefen Baukörpers einschränken. Daher hat man sich für die offene Bauweise entschieden.

#### 4.6. Baugrenze

Die Baugrenzen wurden entsprechend den geplanten Gebäuden festgesetzt. Sie definieren die Flächen, innerhalb derer durch die offene Bauweise gebaut werden darf. Durch sie wird sowohl die Stellung der Gebäude (s.o.) gewährleistet, wie auch die maximale Größe der Baukörper, sodass diesbezüglich, also was Gebäudelängen und Breiten betrifft, keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

#### 4.7. Verkehrsfläche und Einfahrtbereich

Wie unter Punkt 3.4 Verkehrserschließung bereits ausgeführt, soll das gesamte Areal neu über die Schustergasse erschlossen werden. Um die erforderlichen Flächen für Fahrzeuge herstellen zu können, muss die Zufahrtsfläche einen Teil der bisherigen Flurnummer 26 beinhalten. Daher wird diese Fläche als **Verkehrsfläche** festgesetzt. Da sie keine allgemeine Erschließungsfunktion hat und nur der Zufahrt zu den Gebäuden dient, wird sie als **Privatstraße** festgesetzt. Rechtliche Dinge wie Herstellung, Unterhalt etc. regelt der Erschließungsvertrag. Über sie wird das Areal an die Schustergasse angeschlossen und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Um zu gewährleisten, dass das Areal auch mit Fahrzeugen befahren werden kann, wird der Anstoß an die Fläche als **Einfahrtbereich** festgesetzt.

#### 4.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Im Nord - Osten stößt das Plangebiet an die Würzburger Straße. Die süd – östliche Begrenzung erfolgt durch die Grundstücke Fl. Nr. 18,19, 20 und 21. Diese sind bereits bebaut und es besteht kein Handlungsbedarf. Fl. Nr. 21 ist das historische, denkmalgeschützte Fachwerkhaus. Der dem Denkmal zugehörige Torbogen liegt hingegen im Planungsgebiet, da er für die Erschließung von Bedeutung ist. Im Süd – Westen grenzt das Plangebiet an die Flurnummern 1650/14 und 1650/26 an. Auf diesen beiden Parzellen besteht zwar noch viel unbebaute Fläche, jedoch ist das Gebäude auf Fl. Nr. 1650/26 erst vor kurzem errichtet worden und die Stellplätze auf der unbebauten Fläche für die Nutzung des Gebäudes erforderlich, sodass hier kein Regelungsbedarf besteht. Zum Schanzgraben hin buchtet das Areal fingerförmig nach Westen aus. Das Grundstück Fl. Nr. 68 ist ebenfalls bereits bebaut und keine Veränderungen erforderlich. Auf der Nordseite der fingerförmigen Ausbuchtung grenzt der gemeindliche Kindergarten (Fl. Nr. 29) sowie zwei privat genutzte Grundstück Fl. Nr. 27 und 28, für die ebenfalls keine Planungserfordernis besteht, da die Wohnhäuser belegt und keine Baumaßnahmen erforderlich oder wünschenswert sind. Im Nord – Westen, am Anstoß an die Schustergasse wird die Flurnummer 26 mit in das Gebiet integriert, um die Erschließung des Areals zu sichern. Eine Hauptzugänglichkeit aller Gebäude über die Würzburgerstraße durch den historischen Torbogen hindurch wird aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse an der



Straße ( praktisch kein Sichtdreieck möglich), aber auch wegen der problematischen Verkehrsführung innerhalb des Areals und der Beaufschlagung des Bestandsgebäudes mit Ziel – und Quellverkehr aus der rückwärtigen Bebauung nicht als wünschenswert erachtet. Daher ist die Integration des Flurstücks für eine ordentliche Erschließung des Areals erforderlich.

### **4.9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**

Die mit den Kürzeln Na (Nebenanlagen), Ga (Garagen) und St (Stellplätze) festgesetzten Flächen regeln, wo welche der vorgenannten Nutzungen möglich sein soll. Sie befinden sich sinnvollerweise an den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und in der Nähe der Wohngebäude, um ein schnelles Erreichen der Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Baugestalt regelt ausreichend der Vorhaben- und Erschließungsplan und wird daher nicht festgesetzt.

### **4.10. Satteldach**

Um die neue Bebauung in die Dachlandschaft zu integrieren und die neuen Baukörper nicht als Fremdkörper im Altort von Erlabrunn wirken zu lassen, wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Nähere Definitionen wie Bedachungsmaterial und Farbe, Zwerchhäuser und Gauben wurden im Vorfeld mit dem Vorhabensträger abgestimmt und orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Erlabrunn, die derzeit erstellt wird.

## **5. Durchführung des Bebauungsplans**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- Den Abbruch der Bestandgebäude
- Die Herstellung der Verkehrlichen und Infrastrukturellen Erschließung
- Die Umsetzung der geplanten Planung
- Die Neuparzellierung des Plangebiets

## 6. Auswirkung des Bebauungsplans auf Öffentliche Belange

### 6.1. Emissionen und Immissionen

Da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine räumliche und strukturelle Neudefinition der baulichen Möglichkeiten handelt, die in ähnlicher Form auch innerhalb des § 34 BauGB möglich gewesen wären, entstehen keine schädlichen Emissionen vom Gebiet nach Außen, da die angestrebte Nutzung Wohnen ist. Umgekehrt gehen auch vom Bestand außerhalb des Gebietes keine schädlichen Emissionen aus, die im Gebiet zu Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führen könnte.

### 6.2. Natur und Umwelt

Da das Gebiet bereits bebaut ist und nur neu strukturiert wird und in Summe auch kein höherer Versiegelungsgrad angestrebt wird, als dies im Bestand der Fall ist, bzw. wie er in der Umgebung vorzufinden ist, besteht kein Eingriff in den Naturhaushalt. Um im Rahmen der geplanten Gebäudeabbrüche einen unzulässigen Eingriff entsprechend der Verbotstatbestände des Naturschutzrechts (§ 44 BNatSchG) in ein geschütztes Artenvorkommen zu verhindern, werden Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan getroffen. Die Abzubrechenden Gebäude sind auf das Vorkommen geschützter Arten durch eine fachlich ausgebildete Person zu überprüfen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Erlabrunn, den 2019-11-15

Rothenfels, den 2019-11-15

für die Gemeinde Erlabrunn

.....

.....

Thomas Benkert, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner