

Gemeinde Gerbrunn

Teilaufhebung des Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“ für den Bereich zwischen Alter Gasse und Schulweg

Begründung

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

email info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

aufgestellt
geändert

07.09.2015
04.07.2016

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“ im Bereich Alte Gasse

1. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet der Teilaufhebung liegt im unmittelbaren Ortskern der Gemeinde Gerbrunn innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“.

Der Aufhebungsbereich umfasst den Bereich zwischen Alte Gasse und Schulweg und betrifft die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 120/1 Tfl., 121, 123, 130/1, 131, 133, 133/2, 134, 134/3 und 135 jeweils der Gemarkung Gerbrunn mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,3 ha.

Der Bereich der Teilaufhebung wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße und die Fl.-Nrn. 124,127 und 130
- im Nordosten durch die Fl. Nr. 127 und 129
- im Südosten durch den Rathausplatz sowie Fl. Nr. 118 und 116
- im Süden durch die Fl. Nr. 111, 111/1 und 115
- im Nordwesten durch die Fl. Nr. 138, 131/1, 135/2
- im Südwesten durch die Fl. Nr. 134/1 und 135/3



Abb.1: Ausschnitt Luftbild im Geltungsbereich der Teilaufhebung

Im Bereich des Plangebiets ist ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Hier sollte neben der Wohnbebauung nichtstörendes Gewerbe angesiedelt sowie die Verwaltung gestärkt werden, um die Ortsmitte hinsichtlich eines Zentrums für Verwaltung, Kultur und Wirtschaft zu stärken. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien orientieren sich hierbei an der vorhandenen Bebauung und haben das Ziel, das Gebiet zu sanieren und den geschlossenen baulichen Charakter wiederherzustellen. Es sind Flächen, in denen Bebauung unzulässig ist bzw. Flächen, in denen Stellplätze und Garagen unzulässig sind, festgesetzt. Dies soll ebenfalls dazu dienen, die vorhandene Baustruktur zu erhalten; schränkt jedoch gleichzeitig die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer - gerade bei einer geplanten Neubebauung - ein. Des Weiteren ist ein Fußweg zur Verbindung des Schulwegs und der Alten Gasse festgesetzt, der eine schnelle und kurze Verbindung zu ansässigen Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und Bushaltestellen ermöglicht. Eine Umsetzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist bislang noch nicht erfolgt. Die Alte Gasse ist dem Bestand entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem wird eine größere öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt, die über die Alte Gasse und den Schulweg erreicht werden kann (Fl.-Nr. 123). Sie dient zusammen mit einer zweiten, angrenzenden Parkplatzfläche (Fl.Nr. 131) dem ruhenden Verkehr, der v.a. durch den östlich angrenzenden, verkehrsberuhigten Bereich des Rathausplatzes anfällt. Dieser soll Ortsmittelpunkt sein und der Verwaltungszentrale Platz bieten sowie Begegnung und Repräsentation ermöglichen.

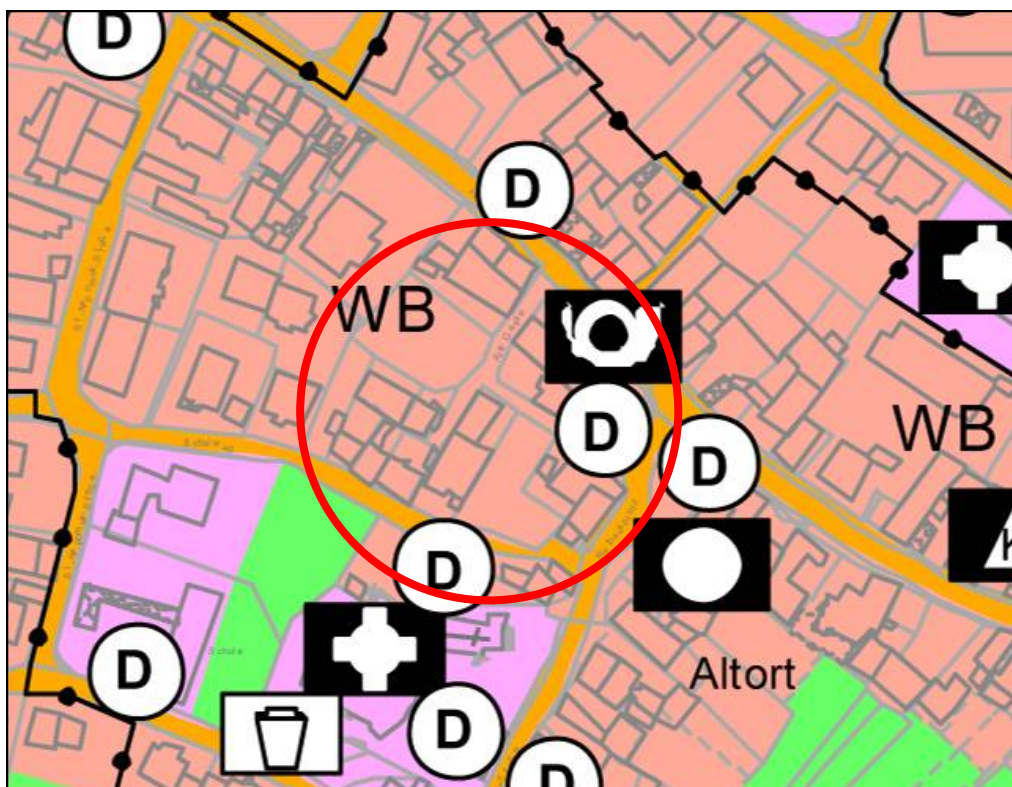


Abb.2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan
mit Markierung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung



Abb.3: Planzeichnung B-Plan „Altort Gerbrunn“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung



Abb.4: Altort Gerbrunn - Ausschnitt Geltungsbereich der Teilaufhebung

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Teilaufhebung

Die Gemeinde Gerbrunn beabsichtigt, im Rahmen der Ortsentwicklung den Ortskern mit attraktiver Architektur, Grünanlagen und Freiflächen neu zu gestalten. Im Rahmen eines privaten Vorhabens sollen zeitgemäßer Wohnraum und kleine Gewerbeflächen sowie Stellplätze entstehen. Der Kulturhof soll erhalten und aufgewertet werden. Das Baukonzept sieht derzeit die Erstellung von zwei Gebäuden mit zwei Gewerbeeinheiten und insgesamt 15 Wohneinheiten vor. Die geplanten Wohneinheiten variieren stark in der Einzelgröße der Flächen, so dass ein Wohnungsmix entsteht, der eine Nutzung vom Single bis zur Familie ermöglicht. Fast alle Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar sein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten und am Bestand orientierten Baugrenzen und -linien, öffentlichen Verkehrsflächen und Freiflächen stehen diesem Vorhaben entgegen, da sie im Bereich der zukünftig geplanten Bebauung Flächen für Garagen, Hausgruppen, öffentliche Parkplatzflächen, begrünte Hofbereiche u. ä. festsetzen. Zudem wurde eine Neuordnung der für die Neubebauung vorgesehenen und angrenzenden Grundstücksflächen erforderlich. Zur Umsetzung der v. g. städtebaulichen Entwicklung wurde deshalb die Notwendigkeit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB und die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Altort Gerbrunn“ für den entsprechenden Planumgriff der Maßnahme gesehen.

3. Hinweise zum Aufhebungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat in ihrer Sitzung am 07.09.2015 die Teilaufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Am Teilaufhebungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 10.11.2015 gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig sowie mit Schreiben vom 19.08.2016 gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde zwischen dem 18.11.2015 und dem 21.12.2015 in Form einer Planauslage durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 25.08.2016 und dem 26.09.2016 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am 08.05.2017 die Teilaufhebung der Bebauungsplansatzung beschlossen.