



Markt Elsenfeld



Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Begründung nach § 2a BauGB

I M P R E S S U M

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Telefon 0931 . 794 0778-0

info@schirmer-stadtplanung.de

Grünordnungsplanung

arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner

Steigweg 24, 97318 Kitzingen

Telefon 09321 , 2680050

info@arc-gruen.de

Würzburg, 13. Dezember 2021

Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“ als Bebauungsplan im Regelverfahren.

Inhalt

Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“	1
1. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung	4
1.3. Ziele der Planung	4
2. Verfahren	5
2.1. Rechtliche Grundlagen	5
2.2. Verfahrensgrundlage	5
2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte	5
2.4. Umweltbelange	6
3. Das Planungsgebiet	8
3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	8
3.2. Städtebauliche Situation	8
3.3. Umweltsituation	9
3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Aufstellung	10
4. Fachplanerische Gutachten	12
4.1. Immissionsgutachten Lärm	12
4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	14
5. Begründung der Festsetzungen	15
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	15
6. Flächenbilanz	16

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Der Markt Eisenfeld beabsichtigt das Areal der Shell-Tankstelle zwischen Marienstraße, Elsave und dem Forstweg als Baufläche für Wohnungsbau zu entwickeln. Hierfür soll im Vorfeld bzw. parallel zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens mit integriertem Architektenwettbewerb ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Das Areal und der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha. Das nördliche Drittel des Grundstücks liegt mindestens in HQ100 und soll als Parkplatz dem geplanten Projekt und mit ca. 30 Parkplätzen dem Anwesen Bahnhofstraße 2 dienen.; vorhandene Ufergehölze sind als Biotop kartiert.

Beim Shell-Areal handelt es sich aufgrund der Lage, direkt am Übergang zwischen der gewachsenen Innenstadt und dem südlich angrenzenden neuen Versorgungsschwerpunkt, um eine wichtige Entwicklungsfläche mit Bindegliedfunktion. Sowohl die Versorgungseinrichtungen (Fachmärkte, Lebensmittel, Drogerie, ...) als auch zentrale Infrastruktureinrichtungen des Marktes (Rathaus, Schulen) sind in nächster Nähe.

Der Markt Eisenfeld beabsichtigt, dringend benötigten Wohnraum durch qualifizierte Wohnbebauung in Geschossbauweise zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (Ergebnis steht noch aus, Preisgericht voraussichtlich Herbst 2022) zu schaffen. Hierfür muss ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die rund 1 ha große Fläche im Regelverfahren aufgestellt werden. Der Planung vorausgegangen ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.

Der Bebauungsplan ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es muss daher geprüft werden, ob der Flächennutzungsplan für die betroffenen Teilflächen im Parallelverfahren zu ändern ist.

1.2. Erfordernis der B-Plan-Änderung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Zur Sicherung der Qualität der Bebauung auf dieser städtebaulich bedeutsamen Fläche soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür wird zunächst ein Wettbewerb durchgeführt, um die städtebaulich beste Lösung für diesen bedeutsamen Standort zu finden. Die Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche wird beibehalten.

1.3. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“ schafft die Grundlage zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am Übergangsbereich zwischen neuem und historischem Zentrum.

2. Verfahren

2.1. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt d. § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

2.2. Verfahrensgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“ bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Sie hat das Ziel, die Neubebauung des Shell-Areals zu lenken und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu zulassen, den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern, und die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Durch diese Ziele soll auch die Grünfläche mit der bereits renaturierten Elsavaaue gesichert werden.

Als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Markt Eisenfeld und dem künftigen Investor nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

2.3. Verfahrenswahl und Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2-4 BauGB durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“ wurde am 20.09.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat des Markt Eisenfeld beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022; ortsüblich bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt Eisenfeld Nr. 01/02-2022 am 14.01.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022.

2.4. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, das heißt, es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erstellt und fortgeschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“ wurde am 20.09.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Rat des Marktes Eisenfeld beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß Beschluss des Rats des Marktes Eisenfeld vom 13.12.2021.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden per Mail über das Planverfahren informiert und um fachliche Anregung sowie deren Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping, § 2 Abs. 4 BauGB) gebeten. Im Weiteren erfolgte eine vorgelagerte telefonische Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bezüglich des im Rahmen des Artenschutzes zu behandelnden Umfangs der faunistischen Kartierungen.

Zusammenfassend sind folgende Inhalte seitens der Fachstellen kommuniziert worden:

- Der Immissionsschutz als ein zentraler Punkt (Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg).
 - o Ermittlung des auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms und gegebenenfalls Festlegung von Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan.
 - o Ermittlung der von den Stellplätzen innerhalb des geplanten Urbanen Wohngebietes auf benachbarte Wohnungen einwirkende Schallimmissionen, insbesondere der Stellplätze welche für die gewerbliche Nutzung in dem geplanten Urbanen Wohngebiet vorgesehen sind.
 - o Ermittlung der von dem Elsavapark, insbesondere auch die von dem am nächsten gelegenen Streetballfeld und gegebenenfalls vorgesehenen Veranstaltungen, auf das geplante Urbane Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen.
- Aus Sicht des Naturschutzes (Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg) sind keine Ergänzungen gegenüber den in den Scoping-Unterlagen aufgeführten Punkten notwendig. Deren Inhalte werden in der beigefügten Unterlage „Umweltbericht - Bestandsbeschreibung mit Bewertung, zzgl. Abarbeitung der Eingriffsregelung“ aufgegriffen. Ein vollständiger Umweltbericht wird zum Bebauungsplanentwurf erstellt.
- Aus Sicht der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg)
 - o sind fußläufige Fluchtmöglichkeiten aus dem HQ-100 Bereich in weiter oben gelegene Bereiche notwendig.
 - o ist ein Abstand zum Ufer des Altarms (Elsava) zur südöstliche Baugrenze mit einem Abstand von 5 Meter zu berücksichtigen sowie ein zusätzlicher Korridor, welcher von Hochbauten freigehalten werden sollte.

Diese Anregungen wurden zum Vorentwurf berücksichtigt oder bilden die Grundlage für die in Bearbeitung befindlichen Gutachten (Immissionsschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Auf der Grundlage des aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet (siehe hierzu Unterlage „Umweltbericht - Bestandsbeschreibung mit Bewertung, zzgl. Abarbeitung der Eingriffsregelung“).

Insgesamt entsteht ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 75 m² für das urbane Mischgebiet. Die Lage sowie die Entwicklungsziele der künftigen Kompensationsfläche wird mit dem Entwurf zum Bebauungsplan definiert.

Die Ausgleichsfläche kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches zum BP „Marienstraße 35-37 – Shell-Areal“, Eisenfeld zum liegen kommen.

3. Das Planungsgebiet

3.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich liegt in der Mitte Elsenfelds als Bindeglied zwischen dem gewachsenen Altort und dem südlich daran anschließenden neuen Versorgungsstandort, in ca. 150 Meter Entfernung zum Rathaus. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.346 qm und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 6265/6, 6270, 6272, 6273, 6273/3, 6274, 6274/2, 6276, 6276/2, 6276/3, 6276/4, 6401/2, 6401/3, 6401/4, 6401/5, 6510/1, 6530/3, 6530/4, 6531/2, 6531/5, 6533, 6533/1, 6534 der Gemarkung Elsenfeld. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Lauf der Elsava begrenzt, im Westen durch die Marienstraße die nach dem Kreisverkehr in die Erlenbacher Straße übergeht. Die südliche Begrenzung bildet der Forstweg und im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs in den Grünflächen der Elsava.

Die Fl.Nrn. 6533/1 ist mit Gebäuden überbaut. Das Grundstück Fl.Nr. 6533 ist als Parkplatz befestigt. Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich sind unbebaut und waren fast ausschließlich Teil einer früher stattfindenden Renaturierungsmaßnahme der Elsava.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Lage des Änderungsbereichs (weiß) im Stadtraum, o. M. (Quelle Luftbild: Markt Elsenfeld)

3.2. Städtebauliche Situation

Räumlicher Bestand und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei Bereiche gliedern, die gewachsenen Strukturen entlang von Erlenbacher Straße und Marienstraße und die Grünflächen der Uferbereiche der Elsava entlang des Forstwegs es im Übergang zum Freizeitbereich des Elsavaparks.

Westlich der Marienstraße und v.a. der Erlenbacher Straße liegt das Fachmärkte- und Versorgungszentrum Elsenfelds mit großteiligen baulichen Strukturen, Hallen und befestigten Parkplatzflächen, während südlich des

Forstwegs kleinteilige Baustrukturen in Form von Einfamilienhäusern mit überwiegender Wohnnutzung anschließen. In wenigen Gebäuden sind gewerbliche Nutzungen untergebracht, die sich in die Strukturen einpassen.

Grün- und Freiflächenstruktur

FOLGT IN DER ENTWURFSFASSUNG

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich ist über bestehende Straßen und Zufahrten an das öffentliche Fußgänger-, Radwege- und Straßenverkehrsnetz angebunden.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der baulichen und gewerblichen Vornutzung der Fläche und seiner Lage im gewachsenen Siedlungsgefüge, ist für die Grundstücke im Geltungsbereich die Erschließung mit Medien für die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Eigentumsverhältnisse

Die bislang bereits bebauten und befestigten Flächen und Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in öffentlichem Eigentum des Marktes Eisenfeld. Die Grünflächen sind überwiegend im privaten Eigentum.

Ortsbild und Denkmalschutz

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmale. Jedoch befinden sich im näheren Umfeld das geschützte Ensemble der Hauptstraße Eisenfelds in ca. 170 Metern Entfernung. Vereinzelt Bodendenkmale befinden sich Knick der Bahnhofsstraße in Gleisnähe und am südlichen Ende des Fachmarktzentrum, Kreuzungsbereich Erlenbacher Straße-Rosenstraße-Bahnhofsstraße, ca. 250 und 350 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Ein Baudenkmal in Form einer St. Nepomuk-Statue befindet sich an das Gebiet anschließend, auf der anderen Uferseite der Elsava, in der Marienstraße.

3.3. Umweltsituation

Topografie

Das Gelände gliedert sich in eine Hochfläche in der Mitte des Gebietes im Bereich der durch die Tankstelle genutzten Flächen, die sich bis zum Forstweg zieht. Die nördlich daran anschließende, als Parkplatz genutzte Fläche liegt ca. 3 Meter unterhalb. Nach Osten und Norden, hin zur Elsava fällt das Gelände weiter ab. Die Höhenlage befindet sich zwischen 119 m üNN und 123 m üNN.

Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücke liegen teilweise im Grenzbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ebenso liegen diese Teilbereiche des Planungsgebietes in den Hochwassergefahrenflächen des HQ100.



Mögliche Überschwemmungsbereiche: festgesetzter Überschwemmungsbereich (schraffiert), HQ100 (hellblau) und HQhäufig (dunkelblau) (Quelle: Bayernatlas; Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat; Thema Naturgefahren, Dargestellte Karten festgesetzte Überschwemmungsbereiche, Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und Hochwassergefahrenflächen HQ100; ohne Maßstab)

3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Aufstellung

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Bauflächen (M) dar. Diese Festsetzung wird durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) beibehalten, da die innerhalb des Gebietes angestrebten Nutzungen den Bestimmungen eines Urbanen Gebietes entsprechen. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig

sein. Die Neubebauung des Shell-Areals mit dem geplanten Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen entspricht diesen den innerhalb eines Urbanen Gebietes zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan des Marktes Eisenfeld)

Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

4. Fachplanerische Gutachten

4.1. Immissionsgutachten Lärm

Durch den Fachgutachter Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, wurde für den Bebauungsplan „Markt Eisenfeld – Marienstraße 35/37“ eine „Schallimmissionsprognose Verkehr, Gewerbe, Freizeitanlagen“ erstellt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer Y0440.006.01.001 mit Stand vom 17.12.2021 vor.

Im Gutachten wird im Kapitel „7 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz“ folgendes Fazit gezogen:

„Verkehr:

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen Marienstraße, Erlenbacher Straße und Bahnhofstraße ein. In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für MU-Gebiete definiert, es werden daher die OW für MI-Flächen für die Bewertung herangezogen. In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte für MU-Gebiete mit denen der MI-Gebiete identisch.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 werden tagsüber und nachts im westlichen Bereich der MU- Fläche überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden tags nur im unmittelbaren Nahbereich der Straßen, nachts bis zu einer Entfernung von ca. 20 m zur Straßenmitte überschritten. Der Wert von 45 dB(A) nachts, bei dessen Überschreitung bei teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich ist, wird auf der gesamten MU-Fläche überschritten.

Auf Grund der räumlichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immissionen an der geplanten mehrgeschossigen Bebauung nicht sinnvoll möglich. Der Schallimmissionsschutz ist daher durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Für die Auslegung des passiven Schallschutzes ist die DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung maßgebend. Die für die Auslegung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 maßgeblichen Außenlärmpegel sind bei Vorliegen der Gebäudeplanung an den einzelnen Fassaden für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht unter Berücksichtigung der zusätzlich möglichen Anlagenlärmimmissionen zu ermitteln.

Schlafräume sind an den Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von ≥ 45 dB(A) mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten

Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind nur in Bereichen zulässig, in denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind (Beurteilungspegel tags ≤ 64 dB(A)).

Gewerbe:

Die gewerblichen Nutzungen im benachbarten Märktezentrum sowie auf den weiteren Gewerbe- und Mischgebietsflächen führen an der geplanten MU-Fläche nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die zu Grunde gelegten zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Nutzung des im Plangebiet vorgesehenen Parkplatzes hält mit den zu Grunde gelegten Parkvorgängen sowohl am angrenzenden MU-Gebiet als auch an der unmittelbar angrenzenden bestehenden Bebauung die zulässigen Werte ein. Während des Tageszeitraums bestehen Reserven für umfangreichere Nutzungen, während der lautesten Stunde nachts ist der zulässige OW bzw. IRW mit dem zu Grunde gelegten Umfang von 8 Parkbewegungen ausgeschöpft. Bei einem höheren Umfang sind Überschreitungen zu erwarten.

Der bei gewerblichen Nutzungen im Nachtzeitraum zulässige Spitzenpegel wird auf Grund des geringen Abstands nicht eingehalten. Bei Parkvorgängen an Anwohnerparkplätzen ist gemäß Rechtsprechung der Spitzenpegel nicht zu berücksichtigen.

Freizeitanlagen:

Die durch den Betrieb auf den Freizeitanlagen im benachbarten Elsavapark auf der geplanten MU-Fläche zu erwartenden Schallimmissionen führen tagsüber selbst bei einer intensiven Nutzung aller relevanten Anlagen während der Zeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten (Ruhezeiten) nicht zu unzulässigen Schallimmissionen.

Die Nutzungen werden durch das geplante MU-Gebiet nicht eingeschränkt.

Geräusche von Kindern unter 14 Jahren sind Ausdruck einer kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher als sozialadäquat hinzunehmen.

Eine Nutzung der Anlagen während des Nachtzeitraums ist nicht zulässig.

Empfehlungen für die weiteren Planungen:

Die an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 bei Vorliegen der Gebäudeplanung zu ermitteln. In Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts sind Räume mit Schlaffunktion mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

In Bereichen mit Beurteilungspegeln der Verkehrslärmimmissionen von über 64 dB(A) tagsüber sollte auf Außenwohnbereiche verzichtet werden, andernfalls sind hier Abschirmmaßnahmen erforderlich.

Auf Grund der hohen Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sowohl tags als auch nachts empfehlen wir, im Nahbereich der Straßen auf zu schützende Nutzungen zu verzichten.

Die ermittelten Verkehrslärmimmissionen setzen voraus, dass die zulässige Geschwindigkeit auf der Erlenbacher Straße auch tags und auf der Bahnhofstraße sowie im Kreisverkehr tags und nachts auf 30 km/h reduziert wird und im Rahmen des Umbaus des Knotenpunkts im Kreisverkehr sowie auf den angrenzenden Straßenabschnitten eine lärmindernde Straßendeckschicht (Asphaltbeton AC 11 oder vergleichbar) verbaut wird.

Relevante Schallquellen von gewerblichen Nutzungen auf der geplanten MU-Fläche (Park- und Lieferverkehr, technische Aggregate im Freien u.a.) sollten so positioniert oder abgeschirmt werden, dass sie an den nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen nicht zu Konflikten führen.

Bei der geplanten Errichtung eines Parkdecks auf der nördlichen Teilfläche des Plangebiets sind voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen (z.B. teilweise geschlossene Fassaden) zum Schutz der benachbarten bestehenden und geplanten Wohnnutzungen erforderlich. Es sollte darauf geachtet werden, die Zu-/Ausfahrt an einer schalltechnisch günstigen Stelle zu positionieren. Die Situation ist bei Vorliegen der Planung zu überprüfen. Ggf. können hierbei konkretere Informationen zu den unterschiedlichen Nutzern berücksichtigt werden. Wir empfehlen zu prüfen, ob die Nutzung nachts auf Bewohner der benachbarten Gebäude beschränkt werden kann.

Die Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen auf der MU-Fläche im Plangebiet und den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet sowie in der Umgebung (v.a. MI-Flächen) ist ebenfalls bei Vorliegen der konkreten Planung gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die relevanten Immissionsorte zu überprüfen.“

4.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

IST BEAUFTRAGT, IN BEARBEITUNG UND FOLGT IN DER ENTWURFSFASSUNG

5. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung dienen der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses zur Neubebauung des Shell-Areals und der Sicherung der bestehenden Grünstrukturen entlang der Elsava. Die neuen Strukturen sollen sich in das gewachsenen Stadtgefüge integrieren und die Verbindung zwischen dem Handelszentrum und dem historischen Ortskern bilden.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den städtischen Planungen zur Lenkung und Steuerung des Einzelhandels im Markt Eisenfeld.

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da es für den Bereich noch keinen Bebauungsplan gibt und die Struktur der geplanten Bebauung, die mittels Wettbewerb entwickelt wurde, städtebaulich und bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) wird getroffen, da als Bindeglied zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem neuen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort eine verbindende Nutzung mit Handel, Kultur und Wohnen geplant ist. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die entspricht den Vorstellungen der Nutzungsmischung für die Neubebauung des Shell-Areals.

Durch die im Gebiet geplanten Nutzungen und die Lage innerhalb des Ortes wird die Funktion des Planungsgebietes als Bindeglied zwischen „Vorstadt“ und „Altort“ erfüllt. Daher ist die Festsetzung als MU eine städtebaulich konsequente Fortführung innerhalb des Ortsgefüges.

Das Maß orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO für Urbane Gebiete. Die endgültigen Festsetzungen zur der baulichen Nutzung wird nach Abschluss des Wettbewerbs festgesetzt. Die Festsetzungen werden entsprechend des Wettbewerbsergebnisses zur Neubebauung getroffen, um so die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Die weiteren baulichen und gestalterischen Festsetzungen und Hinweise sind vorläufig bis zum Abschluss des Wettbewerbs. Sie regeln die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Neubebauung, können aber anhand der Wettbewerbsergebnisse geändert werden.

5.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

FOLGT IN DER ENTWURFSFASSUNG

6. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²
Urbanes Gebiet MU	5448 m ²
Grünfläche	3898 m ²
Gesamtfläche	9346 m²

Würzburg, den 01.12.2021

gez. Marek Stadthaus, Stadtplaner
gez. Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH