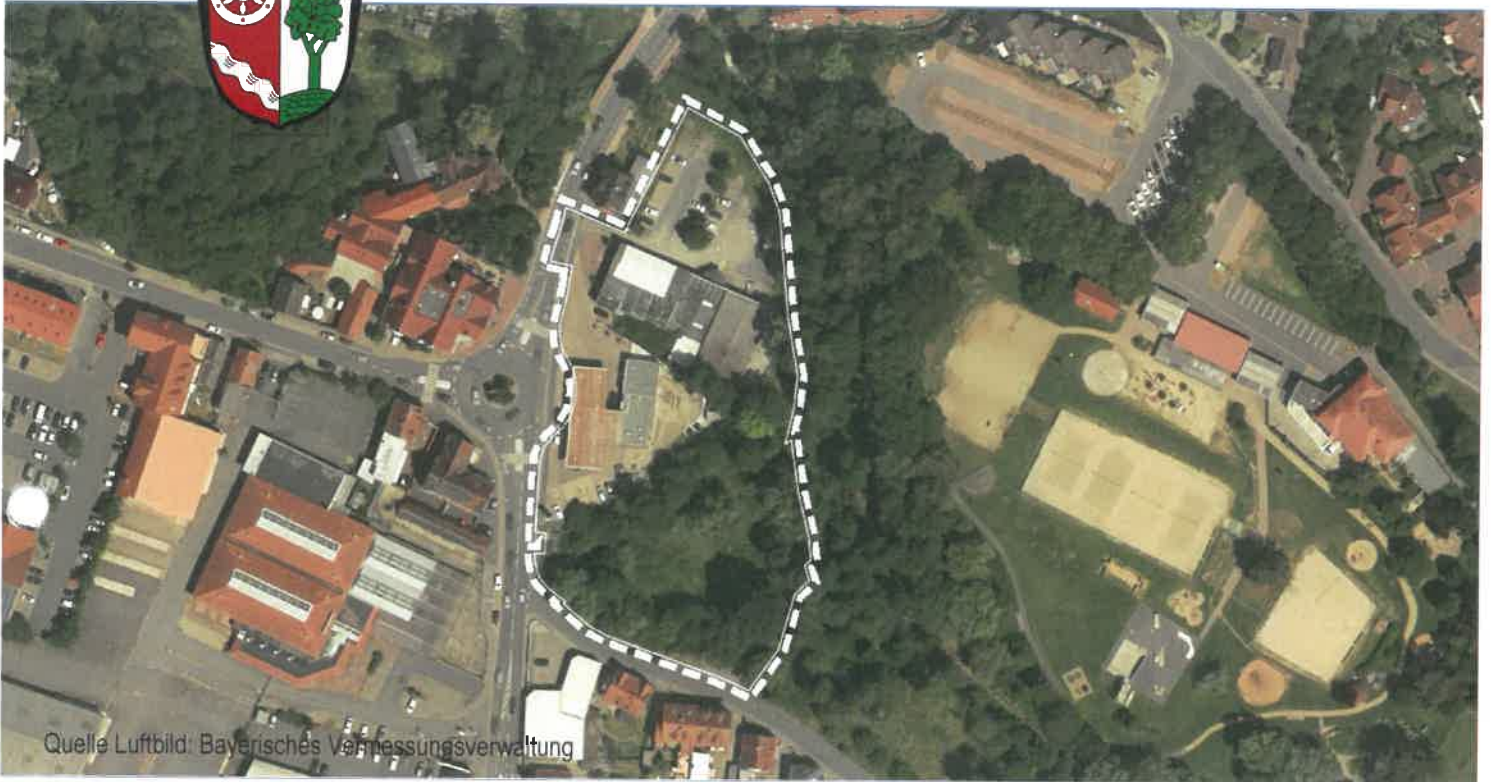




Markt Elsenfeld



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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Begründung nach § 2a BauGB

Stand 23.02.2026

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, Februar 2026

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. Planungshistorie	7
3.1. Übergeordnete Vorgaben und vorangegangene Planungen	7
3.2. Vorangegangene Planungen auf dem Areal	8
4. Das Planungsgebiet	12
4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	12
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Notwendigkeit der B-Plan-Aufstellung	13
4.3. Städtebauliche Situation	13
4.4. Umweltsituation	16
5. Fachplanerische Gutachten	17
5.1. Immissionsgutachten Lärm	17
5.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	19
6. Begründung der Festsetzungen	20
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	20
6.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung	21
7. Flächenbilanz	23

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1. Planungsanlass

Der Markt Eisenfeld beabsichtigt das Areal der ehemaligen Shell-Tankstelle zwischen Marienstraße, Elsava und dem Forstweg als gemischte Baufläche für Wohnen und ergänzendes Gewerbe 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 unter anderem als Parkplatz dem geplanten Projekt sowie weiterhin 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 für eine Neubebauung auf Grundlage des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses 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 Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Aufgrund der angestrebten Nutzung in Form eines Urbanen Gebietes (MU) ist die Konformität mit dem Flächennutzungsplan gegeben. Der Bebauungsplan ist somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht notwendig.

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 wurde 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:

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"
- "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
- "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"
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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.

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.
- 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 Pflegekorridor zur Sicherung der Zugänglichkeit der Elsawa, sowie des Altarmes zu berücksichtigen. Hierzu fanden Abstimmungen mit dem WWA statt, die bei der Planung berücksichtigt wurden.

Diese Anregungen wurden zum Vorentwurf berücksichtigt oder bilden die Grundlage für die 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“).

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 80 m² für das Urbane Gebiet ermittelt (vgl. Umweltbericht Tab. 5).

Der erforderliche Ausgleich wird nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Markt Eisenfeld und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg durch Aufwertung des Gemeindewalds auf der Flur-Nr. 7693, Gemarkung Eisenfeld erbracht.

3. Planungshistorie

3.1. Übergeordnete Vorgaben und vorangegangene Planungen

Regionalplanung – Regionalplan, 2019

Der Regionalplan der Region "Bayerischer Untermain" aus dem Jahr 2019 weist folgende Freifläche als regionalen Grünzug aus:

- Gz6 - Tal der Elsava von Eisenfeld bis Schippach

ISEK mit VU, 2018

Durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitsöchheim wurde 2018 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortskern Eisenfeld fertig gestellt. Das ISEK definiert den Bereich des Märktezentrums mit Shell-Kreisel als einen zentralen Schwerpunktbereich des Ortszentrums und beschreibt folgendes Handlungsfeld:

"Maßnahmenswerpunkt 3 - Märktezentrum und Gelenkpunkt „Shell-Kreisel"

Der Bereich um den sogenannten „Shell-Kreisel" hat eine wichtige Gelenkfunktion inne. Er verbindet das nördliche Ortszentrum (historischer Ortskern um Rathaus, Bürgerzentrum und Marienstraße) mit dem südlichen Ortszentrum um Märktezentrum und Bahnhof. Gegenwärtig besteht hier eine räumliche Zäsur - einerseits durch die Elsava mit ihrer gehölbegleiteten Aue, andererseits aber auch durch die ungenutzte und unattraktive Bebauung und räumliche Gestaltung des Areals um den „Shell-Kreisel". Das Märktezentrum selbst ist unübersichtlich und mit den großen, z.T. nur umgenutzten, großen Hallen wenig einladend, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entwickelt sich in Teilbereichen verstärkt zu Billigmärkten oder Spielhallen. Mit der bestehenden Bebauung stellt das Märktezentrum eine räumliche Barriere bei der Wegeverbindung zwischen Ortskern und Bahnhof dar. Ziel ist die städtebauliche und funktionelle Aufwertung sowohl des „Shell-Kreisels" als auch des Märktezentrums mit der Schaffung attraktiver und direkter Fuß- und Radwegeverbindungen sowie einladender Aufenthaltsbereiche von der Ortsmitte bis zum Bahnhof."

Für die Entwicklung in diesem Bereich wurde folgendes Maßnahmenbündel definiert:

- V3 Gestaltung des Bereiches um den „Shell-Kreisel"
- W3 Wohnen und Übernachten am Elsavapark (auf der Fläche der Shell-Tankstelle)
- D2 Neuordnung und Aufwertung des Märktezentrums
- V2 Neugestaltung des Straßenraums Erlenbacher Straße mit Radweg
- V10 barrierefreier Zugang zum Märktezentrum vom Bahnhof
- G5 Aufwertung der Elsava-Aue westlich des Elsavaparks (Quelle: ISEK, 2018, S 111f)

In der Rahmenplanung wird auf dem Areal der "Erhalt und Sanierung oder Neubau von Wohnbebauung vorgesehen. (Quelle: ISEK, 2018, S 102f)

W3 – Wohnen und Übernachten am Elsavapark

„Das Grundstück der Shell-Tankstelle ist mittlerweile in gemeindlichem Eigentum. Die Nutzung des Grundstücks durch die Tankstelle ist zeitlich befristet. Das ehemalige Möbelhaus steht bereits leer und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Ziel ist, eine geeignete Nachnutzung für das Areal zu finden. Das Gelände liegt zentral im Ortskern, alle infrastrukturellen Einrichtungen sind gut und auf kurzen Wegen erreichbar. Zudem grenzt es direkt an den Grünraum der Elsave an. Insbesondere die Lage zwischen aktivem, belebtem Ortskern im Westen (Erlenbacher Straße und Märktezentrum) und dem ruhigen Elsavagrünzug im Osten trägt zur Attraktivität des Standortes bei.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfes in Eisenfeld ist eine zumindest anteilige Wohnnutzung hier gut vorstellbar. Die Bandbreite der Wohnnutzung kann dabei sowohl betreutes Wohnen, Geschosswohnungsbau, Eigentumswohnungen, als auch Service-Wohnen und ähnliches umfassen.

Aber auch die Errichtung eines Hotels bzw. Boardinghouses ist eine Alternative. Ergänzend ist zudem eine gastronomische Nutzung denkbar.

Eine städtebauliche Neuordnung des Areals bietet die Möglichkeit, den „Shell-Kreisel“ als Gelenkpunkt zwischen Märktezentrum/ Bahnhof und dem historischen Ortskern zu betonen und mit einer attraktiven, städtebaulich markanten Bebauung eine Verbindung, eine Klammer, zwischen den Bereichen zu erzeugen. Diese Idee gilt es auch im Eingangsbereich des Märktezentrums umzusetzen.

Die Bebauung könnte einerseits mehrere Einzelgebäude erfolgen. Dies würde durch die dabei entstehenden Durchblicke eine stärkere Verzahnung mit dem Elsavagrünzug ermöglichen.

Eine andere Variante wäre die Errichtung eines einzelnen markanten Gebäudes, wo die Qualität darin besteht, auf der Westseite zum belebten Ortszentrum zu blicken und auf der Ostseite einen ruhigen Ausblick in den Elsavagrünzug und den Elsavapark zu erhalten.

Die Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes wird als zielführend erachtet.“ (Quelle: ISEK, 2018, S. 125/ 126)

3.2. Vorangegangene Planungen auf dem Areal

Entwurfsstudie, 2020



Entwurfsstudie 2020 (Quelle: Gemeinde Eisenfeld)

Im September 2020 wurde durch den Architekten Rainer Tropp eine Entwurfsstudie mit Testentwurf durchgeführt.

Auf der Fläche 6533/1 werden exemplarisch zwei dreigeschossige Wohnbaukörper zzgl. Staffelgeschoss und Flachdach angeordnet. Zur Organisation des ruhenden Verkehrs wird auf dem nördlichen Grundstück 6533 ein Parkdeck zur Unterbringung von ca. 120 Pkw-Stellplätzen vorgeschlagen. Aufgrund der Hochwasserproblematik wurde in diesem Entwurfsbeispiel auf eine Tiefgarage verzichtet.

Die Neubauten sind barrierefrei erschlossen und weisen folgenden Nutzungsmix auf:

- EG: öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Dienstleistung / Praxen, Café / Kiosk)
- OGs: Wohnen, insg. 28 WE jeweils zw. 50 m² und 100 m²

Vorschläge der Fraktionen, 2021

Im Jahr 2021 wurden durch die drei Fraktionen des Eisenfelder Marktgemeinderates, CSU-Fraktion, UBV-Fraktion und Fraktion SPD/Bündnis 90/Grüne verschiedene Vorschläge und Ideen erarbeitet. Hinsichtlich der Bebauung äußerten zwei der Fraktionen den Wunsch nach einer kleinteiligen Bebauung. Hinsichtlich der Höhe wurde eine maximale Dreigeschossigkeit bzw. eine III+Staffelgeschoss genannt.

Im Vordergrund der Diskussion über vorstellbare Nutzungen stand die Wohnnutzung. Von einer Fraktion werden Wohnungen für Senioren und Familien angestrebt. Von einer anderen Fraktion wurde der Wunsch nach sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen formuliert. Wünschenswert wäre auch ein Bewohnermix, auch mit einem Teil behindertengerecht gestaltetem Wohnraum. Weitere Nutzungen, wie Dienstleistung, Gewerbe oder Gastronomie, wird von allen Fraktionen einstimmig lediglich im EG gesehen, z. B. an der straßenzugewandten Seite.

Darüber hinaus wird von einer Fraktion eine ökologische Bauweise sowie Solarnutzung angestrebt.

Auch die Straßenerschließung wurde von den einzelnen Fraktionen eingeschätzt - von einer Fraktion wird die Zufahrt über ein Parkdeck gesehen, so dass der bestehende Kreisel belassen werden kann. Eine andere Fraktion wünscht sich keine direkte Kreiselfahrt zum Areal.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs wäre seitens der Fraktionen über eine Parkdeckanlage mit Überbauung oder überdacht denkbar. Die Integration von Lademöglichkeiten für E-Autos wird gewünscht. Auch die Integration eines Fahrradschuppens wird angeregt.

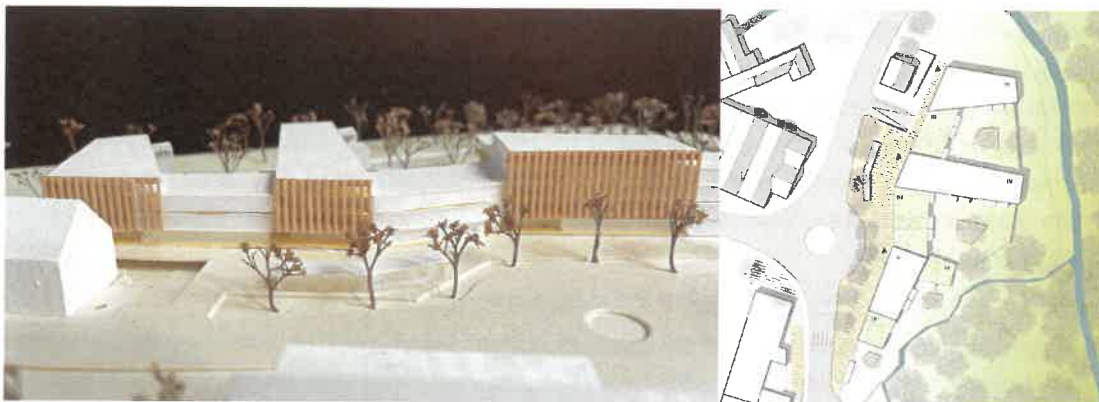
Entwurf Bebauungsplan 2021

Die frühzeitige Auslage des Bebauungsplans fand im Vorfeld des Wettbewerbs statt und definierte dafür die Rahmenbedingungen. Während der Grundstücksvergabe wurde das Bebauungsplanverfahren pausiert, um im Weiteren auf das geplante Konzept des künftigen Investors reagieren zu können.

Wettbewerb

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung 03.05.2023:

„Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung zwischen Städtebau und politischen Fragen bzgl. Nutzung und Gebäudebewirtschaftung etc., differenziert werden muss. Die nachfolgende Bewertung des Fachgremiums bezieht sich auf die Stärken und Veränderungsbedarfe des städtebaulich-architektonischen Entwurfs. Die Bewertung erfolgt anhand der in der Auslobung formulierten Beurteilungskriterien.“



Modellfoto und Lageplan des Wettbewerbsergebnisses 2023 (Quelle: TenBrinke)

Städtebauliche Einbindung und Angemessenheit im Ortsbild

Das Gremium stellt fest, dass die in der Auslobung benannten Kriterien hinsichtlich der Gebäudedimensionierung überschritten werden. Der vorliegende Entwurf überzeugt den Großteil der Fachjury dennoch. Das Umfeld ist sehr heterogen und bereits durch großmaßstäbliche Bauten geprägt. Hierauf reagiert der Entwurf nachvollziehbar und angemessen. Insbesondere der Umgang mit der stadträumlichen Situation und die Verzahnung mit dem Grünzug werden sehr positiv bewertet. Der „starke Rücken“ zur Straße reagiert intelligent und konsequent auf die Lärmproblematik. Die drei Höfe lassen kleine Nachbarschaften entstehen und wirken positiv auf die Wohnqualität. Auch die grundsätzliche Höhenentwicklung wird seitens des Fachgremiums unproblematisch gesehen. Die punktuelle V-Geschossigkeit wird rege diskutiert. Sie erscheint im Modell aber durchaus plausibel und kann vor dem Hintergrund des Flächensparens als akzeptabel eingestuft werden. Inwieweit der zentrale V-geschossige Gebäudeabschnitt mit der schmalen Front statt mit der Breitseite zum öffentlichen Raum positioniert werden sollte, wird zur Diskussion gestellt. Die kontrovers gesehene IV-Geschossigkeit nach Süden zum Forstweg könnte leicht durch eine Abstufung mit Staffelgeschoss angepasst werden.

Nutzungskonzept, das nachvollziehbar zur Stärkung der Ortsmitte beiträgt

Das Nutzungskonzept mit Gewerbe, Sozial- und Gemeinschaftsräumen in straßenseitigen Teilen des Erdgeschosses und Wohnen im rückwärtigen Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen, erscheint plausibel und entspricht den Vorgaben der Auslobung. Die grundsätzliche Nutzungsoffenheit ist eine Qualität des Konzeptes und bietet Flexibilität hinsichtlich Nutzungsmix und Wohnungsgrößen - ein guter Beitrag, um auf noch unbekannte Kriterien reagieren zu können.

Gestalterische Qualität der Gebäudeplanung

Die Darstellung des Entwurfs im Modell und in den Grundrissen wird als qualitativ eingestuft. Enttäuschend ist hingegen die Darstellung in den Perspektiven, die die Fassaden flach wirken lässt und den Laubengang zum Straßenraum nicht angemessen in Szene setzt. Auch die Überschneidung des längs gerichteten Baukörpers zu den Querriegeln wird als ausbaufähig eingestuft. Das abstrakte Modell vermittelt Leichtigkeit sowie Spiel und Maßstäblichkeit in der Gliederung der Fassaden. Diese Qualitäten gilt es im nächsten Schritt herauszuarbeiten. Bedauert wird auch die eingeschränkte Belichtungssituation in den Grundrissen, die der Schallseite Straße und daraus folgenden Laubengerschließung geschuldet ist. Für das durchgesteckte Wohnen resultiert hieraus nur eine Hauptbelichtungsseite bei gleichzeitig größeren Wohnungstiefen. Diese architektonischen Details könnten im Nachgang noch gestärkt werden.

Stärkung des übergeordneten Grünzugs

Es ist fraglich, inwieweit das Konzept zu einer Stärkung des übergeordneten Grünzugs beiträgt. In jedem Falle nutzt es aber die Qualitäten des Ortes und integriert den Grünraum schlüssig in die städtebauliche Konzeption. Auch die Weiterführung der fußläufigen Erschließung direkt vor dem Gebäude in Richtung Elsave und ggf. per Brücke in den Landschaftspark wird positiv gesehen. Die Außenraumgestaltung zum öffentlichen Raum und die Schaffung eines Grünzugs in Richtung Straße wird als gelungen bewertet. Grundsätzlich wirken die Freianlagen in den halböffentlichen und privaten Freibereichen aber noch recht schablonenhaft. Dies gilt es in den nächsten Schritten weiter auszuarbeiten. Es wird angeregt, dass in diesem Zuge auch über privatere Rückzugsräume nachgedacht werden sollte.

Bereitstellung der notwendigen Stellplätze in einem überzeugenden Verkehrskonzept

Das vorgeschlagene Verkehrskonzept löst die schwierige Aufgabe überzeugend. Die Anordnung der Stellplätze im bereits ausgehobenen späteren Tiefgeschoss wirkt sich positiv auf die autofreie Wohnumfeldqualität aus. Auch der Vorschlag, Carsharing zugunsten einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels anzubieten, wird begrüßt. Dies setzt jedoch eine Anpassung der Stellplatzsatzung oder entsprechende Regulierung im Bebauungsplan voraus.

Nachhaltigkeit hinsichtlich ökologischer, sozialer Konzeption, sowie der geplanten Gebäudebewirtschaftung

Die ökologischen Aspekte des Konzeptes wurden ausführlich erläutert und entsprechen den Standard von Ten Brinke. Die sozialen Aspekte sind noch sehr weich formuliert. Hieraus ergeben sich Stellschrauben und Chancen, die es zu nutzen gilt. Die Gebäudebewirtschaftung lässt sich in Unkenntnis des Endinvestors nicht beurteilen.

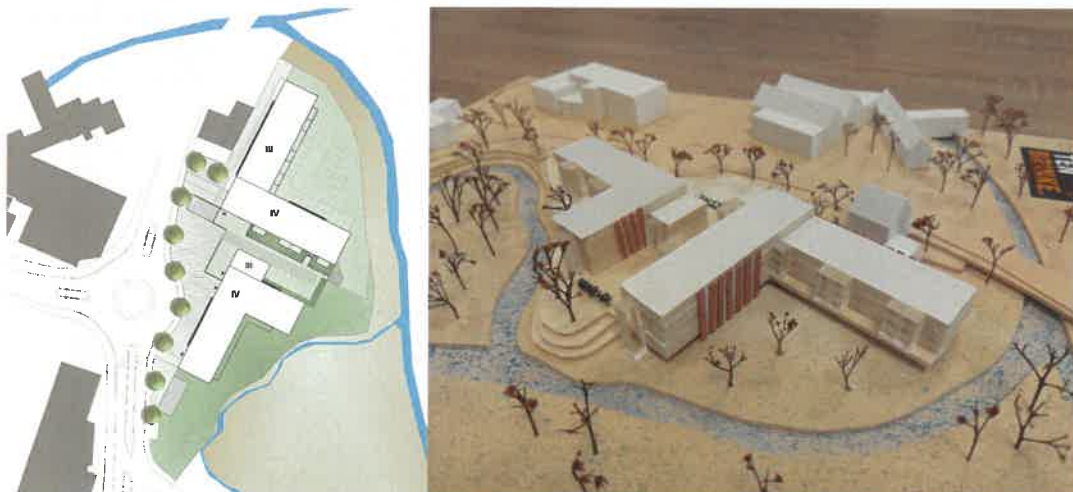
Fazit

Die vorliegende Lösung ist hochwertig, jedoch liegen leider keine Alternativlösungen als Vergleich vor. Konkurrierende Entwürfe wären hilfreich gewesen, um Qualitäten und Defizite besser aufzeigen zu können. Die Fachjury empfiehlt einstimmig, die als substantiell bewertete Lösung auf keinen Fall leichtfertig zur Disposition zu stellen, sondern mit dem Bieter in weitere Gespräche zur Vertragsverhandlung zu gehen. Offene Fragen zum Betriebskonzept (z.B. Anteil geförderter Wohnungen, Endinvestor) können nicht im Rahmen der städtebaulich-architektonischen Jury geklärt werden. Eine Bedarfsanalyse des Wohnungsmixes wird von einem Investor allein schon aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ohnehin erfolgen. Um in den Genuss der EOF-Förderung zu kommen, wird der Investor in jedem Fall auch mit der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt sprechen müssen. Auch eine Bürgerbefragung könnte gemeinsam mit der Marktgemeinde durchgeführt werden. Die Fachjury schätzt ein, dass eine Vertagung des Projektes mittelfristig keine besseren Ausgangsbedingungen (Baukosten, Zinsniveau) erwarten lässt. Durch eine Verschiebung würde die städtebauliche Weiterentwicklung dieses zentralen Schlüsselareals keine Frage von Monaten, sondern eher mehreren Jahren nach sich ziehen. Der Marktgemeinderat muss beurteilen, ob er dieses Wagnis eingehen möchte.“

Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses als Grundlage für den Bebauungsplan

Aufgrund der im Juryprotokoll angesprochenen und in den Gremien diskutierten Punkte wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet und optimiert. Auch auf die finale Planung des neuen Kreisverkehrs wurde reagiert und die Planung den geänderten Bedingungen angepasst.

Von der Marienstraße aus, werden zwei eigenständige Baukörper wahrgenommen, die vorwiegend Wohnungen in zentraler Lage bereitstellen ergänzt durch mögliche gewerbliche Nutzungseinheiten in den überhöhten Erdgeschossen. Hierbei kann es sich um die Wohnnutzung ergänzende oder eigenständige Gewerbeeinheiten handeln. Über das Untergeschoss, das als weitgehend durchflutbares Garagengeschoss ausgestaltet ist und somit den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung trägt, sind die Baukörper miteinander verbunden.



Lageplan des überarbeiteten Entwurfes Stand Juni 2024 (Quelle: TenBrinke)

Durch das Aufbrechen des durchgängigen Gebäuderiegels aus dem Wettbewerbsentwurf wird die gewachsenen kleinteiligeren baulichen Strukturen Marktes Elsenfeld aufgegriffen um die neue Bebauung in das Siedlungsgefüge zu integrieren und ein einheitliches Stadtbild zu generieren. Dazu trägt auch das Aufgreifen der Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung durch die IV-geschossigen Hauptbaukörper bei.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Ausstieg des Investors aus dem Projekt führt der Markt Eisenfeld den Bebauungsplan ohne Investoren als Angebotsbebauungsplan zu Ende. Die Grundlage dafür bildet weiterhin die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses, da diese Lösung die maximale städtebaulich verträgliche Bebauung des Geländes definiert.

4. Das Planungsgebiet

4.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Planungsumgriff befindet sich in der Mitte Eisenfelds 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. 9.403 m² und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 6256/6, 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, 6522/1 (Teilbereich Forstweg), 6994/3 und 6994/24 (Teilbereich Marienstraße), 6994/8 (Teilbereich Erlenbacher Straße), der Gemarkung Eisenfeld. Im Norden wird das Gebiet 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 aufgrund der Vormutzung vorbelastet. Die im Luftbild noch vorhandenen Gebäude sind mittlerweile abgerissen. 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 Eisenfeld)

4.2. 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.

4.3. 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 im Übergang zum Freizeitbereich des Elsavaparks.

Westlich der Marienstraße und v.a. der Erlenbacher Straße liegt das Fachmärkte- und Versorgungszentrum Eisenfelds 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.

Baulicher Bestand

Die zum Projektstart auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen, so dass es sich um eine baulich vorbelastete, aber unbebaute Fläche handelt. In einer gutachterlichen Rückbau- und Sanierungsbegleitung aus dem Jahr 2024 wurde festgestellt, dass die festgestellten Gehalte für tankstellenspezifische Schadstoffe die Sanierungszielwerte deutlich unterschritten. Es besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Bodenluft – Mensch.

Baustruktur im Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem baulich heterogenen Umfeld zwischen historischer Ortsmitte und Märktezentrum. Westlich der Marienstraße und v.a. der Erlenbacher Straße liegt das Fachmärkte- und Versorgungszentrum Eisenfelds 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

Das Areal wird vom Grünraum und dem südlichen Elsava-Arm gerahmt. Entlang der Elsava führt ein übergeordneter Grünzug, der im Regionalplan vermerkt ist. Nördlich des Areals wird die Elsava unter der Marienstraße durchgeführt. Hierdurch und durch die derzeitige Bebauung des Tankstellenumfeldes erfährt der Grünzug hier eine Engstelle.

Der Altarm der Elsava, nördlich des Forstwegs, wurde vor einigen Jahren durch eine Maßnahme des Wasserwirtschaftsamtes renaturiert.

Freiräumlicher Bestand

"Der [...] Parkplatzbereich weist einige Einzelgehölze, junger bis mittlerer Ausprägung sowie randliche Ruderal- und Brachestellen auf. Im Übergang (Böschung) zum Tankstellenbereich ist ein vegetatives Sukzessionsstadium festzustellen, welches mit dem Abriss des dort ehemaligen befindlichen Hallengebäudes entstanden ist." (Quelle: Umweltbericht, 2024)

"Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Flattergras - Buchenwald einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen." (Quelle: Umweltbericht, 2021)

Neben dem Grünbestand tangiert der Mainzulauf Elsava das Areal. Gehölze im Uferbereich sind als Biotop mit der Bezeichnung "Elsava mit Begleitgehölz Ortsbereich Eisenfeld" kartiert.

Das Gewässer wird zur Gewässerunterhaltung regelmäßig von schwerem Gefährt durch die Flussmeisterstelle des Wasserwirtschaftsamtes angefahren. Die benötigten Flächen und Arbeitskorridore wurden mit dem WWA abgestimmt und entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

Verkehrerschließung, Verkehrliche Anbindung

Das Areal ist über bestehende Straßen und Zufahrten an das öffentliche Fußgänger-, Radwege- und Straßenverkehrsnetz angebunden. Westlich grenzt die zentrale Durchgangsstraße der Ortschaft an das Areal, die nördlich des Kreisverkehrs als Marienstraße, südlich als Erlenbacher Straße bezeichnet wird. Überörtliche Rad- und Wanderwege grenzen nicht direkt an. Der Bahnhof Oberburg-Eisenfeld ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Areal wird derzeit im Westen über die Marienstraße verkehrlich erschlossen.

"Auf der Erlenbacher Straße, der Marienstraße und der Bahnhofstraße (nördlich und westlich Plangebiet) wurden von der Marktgemeinde im Jahr 2018 Verkehrszählungen durchgeführt, [...] über einen Zeitraum von jeweils einer Woche [...]. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) betragen für die Marienstraße 12.944 Kfz/24h und für die Erlenbacher Straße 12.118 Kfz/h." (Quelle: Stellungnahme des Landkreises Miltenberg)

Versorgung und soziale Infrastruktur

Bedingt durch die zentrale Lage sind Gastronomie und Einzelhandel in wenigen Gehminuten erreichbar. Neben der Nähe zum historischen Ortszentrum schließt süd-westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erlenbacher Straße, das Märktezentrum mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs an. Auch zentrale Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde, wie das Rathaus und div. Schulen, befinden sich in nächster Nähe.

Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

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.

Durch das Gebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Das Areal wird nach Angaben der Bayernwerk Netz GmbH derzeit nicht mit einem Gas Hausanschluss versorgt. Telekommunikationsleitungen der dt. Telekom bestehen bereits im Planbereich.

Gas- und Stromleitungen sowie auch der Kanal verlaufen entlang der Erlenbacher Straße.

Ein Fern- oder Nahwärmeanschluss ist nicht vorhanden und nicht geplant.

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 direkt angrenzend an den Geltungsbereich 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 im Knick der Bahnhofsstraße in Gleisnähe und am südlichen Ende des Fachmarktzentrams, 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.

Kultur und Freizeit – Elsavapark

Östlich des Areals, im Bereich des Elsava-Grünzugs, befinden sich großzügige Sport- und Freizeitflächen für unterschiedliche Interessens- und Altersgruppen. Der Elsavapark umfasst Basketball-, Beachvolleyball- und Beachsoccerfelder, eine Skateanlage sowie Kinderspielplätze und einen Mini-Zoo. Darüber hinaus gibt es einen Kiosk mit Strandbar. Die Nutzung der Freizeitanlagen ist auf die Zeiträume zwischen 10:00 und 22:00 Uhr bzw. im Winter zwischen 10:00 und 18:00 Uhr begrenzt.

4.4. Umweltsituation

Topografie

Das Gelände gliedert sich in eine Hochfläche in der Mitte des Gebietes im Bereich der durch die Tankstelle ehemals 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 sowie im HQ 100-Bereich und werden mit bis zu 0,5 m überschwemmt.

Das Überschwemmungsgebiet der Elsava für ein HQ100 wurde mit Verordnung vom 21.04.2016 amtlich festgesetzt. Die Belange und Schutzvorschriften zu Hochwasserschutz und Gewässerunterhaltung sind zu berücksichtigen.

Dabei ist es möglich, eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes vorzunehmen, wenn an anderer Stelle des Grundstücks zusätzlicher Retentionsraum zur Verfügung gestellt wird und dieser umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgt. Der Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hochwasserangepasste Bauweise § 78 Absatz 3 WHG:

- Treppenhäuser: Zugangsschwelle muss im Keller auf Höhe HQ100 liegen;
- Keine gesundheitsgefährdenden Stoffe unterhalb der Hochwasserlinie (keine hydraulischen Aufzüge....)
- Parkflächen im Überschwemmungsgebiet: das Verkeilen von aufgeschwemmten Fahrzeugen, deren Parkfläche unterhalb der Hochwasserlinie unterhalb HQ100 liegt, unter der Brücke muss durch baul. Maßnahmen (z.B. Poller) verhindert werden



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

5. Fachplanerische Gutachten

5.1. 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 schallgedämmten 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.“

5.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das (potenzielle) Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandener Daten, der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit den faunistischen Kartierungen im Frühjahr 2022 (ÖAW) untersucht. Im Rahmen des Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde seitens der Behörden auf ein potentielles Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Tankstelle sowie auf ein zu untersuchendes Zauneidechsenvorkommen im Bereich des Parkplatzes sowie der Ruderal-/ Bracheflächen verwiesen. Anhand der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe S. 11) wird dargelegt, dass keine Quartierstrukturen feststellbar waren und durch das Vorhaben eine Betroffenheit des untersuchten Artenspektrums (Zauneidechse, Vogel- und Fledermausarten) somit ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt, wodurch lediglich Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen sind.

Nachfolgend ist das Kapitel 6 Fazit als Zitat aufgeführt:

„6. Fazit

Der Bebauungsplan Marienstraße 35/37, Markt Eisenfeld, ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie kann unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

6. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzbarkeit der Planung auf Grundlage der Überarbeitung 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.

6.1. 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 Wettbewerbs entwickelt wurde, städtebaulich und bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) wird getroffen, da das überplante Areal eine Rolle als Bindeglied zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem neuen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort eine verbindende Nutzung mit Handel, Kultur und Wohnen übernimmt. 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. Dies 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 der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorliegenden Planung und entspricht den Orientierungswerten der BauNVO für Urbane Gebiete.

Wettbewerbsergebnis und Überarbeitung folgend werden im Erdgeschoss Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen angeboten, Wohnen wird in allen Geschossen ermöglicht. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass die Gemeinde Eisenfeld einen Standort für eine Pflegeeinrichtung sucht und hier im Bedarfsfall einen attraktiven Standort hätte. Je nach Pflegeangebot wird dieses dem Wohnen oder einer gewerblichen Nutzung zugeschrieben, so dass durch die Ermöglichung des Wohnens im EG alle Optionen gewahrt bleiben. Hingegen sind für gewerbliche Nutzungen Standorte in den Obergeschossen zumeist unattraktiv, weshalb dieses Angebot nicht ermöglicht wird. So wird auch der Bezug zu den umgebenden Gebieten gewahrt, der in den Erdgeschosszonen von Handel und in den Obergeschossen von Wohnen geprägt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planung, der der Wettbewerbsentwurf und seine Überarbeitung zu Grunde liegen und die die städtebaulichen Rahmenbedingungen und das baulich verträgliche Maß für den Standort definieren. Die mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen liegt im Maß der Orientierungswerte der BauNVO und wird auch für den Standort als Obergrenze definiert, um einen Übergang in den Naturraum der Elsava zu ermöglichen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen, die für ein in weiten Bereichen durchflutbares Untergeschoss bedingen, und feste Bebauungsstrukturen für weite Teile des Garagengeschosses unmöglich machen, werden diese nicht den

zulässigen Vollgeschossen angerechnet. Um die städtebauliche Umgebung zu ergänzen und nicht zu dominieren wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit einer maximalen Gebäudelänge von 60 Metern. So wird sichergestellt, dass bei kompletter Grundstücksausnutzung mehr wie ein Baukörper entstehen muss. Die maximale Gebäudehöhe wird auf das Niveau der gegenüberliegenden Bebauung angepasst. So entsteht ein homogener Straßenraum mit gleichwertigen Baukörpern der den Stil des gewachsenen Ortsgefüges konsequent aufgreift.

In Richtung der Elsave müssen die durch Baugrenzen definierten bebaubaren Bereiche zwingend eingehalten werden. Zum einen aus wasserrechtlichen Gründen, zum anderen um einen grünen Pufferbereich zum Gewässerrand zu schaffen, der einen sanften Übergang ermöglicht. Zur Marienstraße, der urbanen Seite des Areals ist ein Übertreten der Baugrenze durch Parkplätze gewünscht, da so die Urbanität des Raumes und das Aufgreifen der umgebenden Räume ermöglicht wird. Das Festhalten an einem 3 Meter breiten Streifen ohne Funktion führt eher zu einer trennenden Wirkung anstatt zur Schaffung der gewünschten Verbindung beiderseits der Marienstraße. Befestigte, überdachte oder eingehauste Nebenanlagen sind hier aus städtebaulichen und stadtästhetischen Gründen nicht gewünscht und daher nicht zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der einheitlichen Gestaltung des Raumes. Sie zielen darauf ab, dass Dachaufbauten nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sein sollen und die Bebauung eine gestalterische Einheit bildet.

6.2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Die gesamte Begrünung des urbanen Quartiers, bestehend aus zu erhaltenden Gehölzstrukturen, Neupflanzungen in den Freiflächen (Laubbäume, Großsträucher, Hecken, freiwachsende Pflanzflächen), Gartenbereichen sowie Fassadenbegrünung dient der Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes im innerstädtischen Bereich sowie der Förderung des Kleinklimas und der Luftreinhaltung. Gleichzeitig kann der Nutzwert der Freiflächen durch die Kombination mit Spielmöglichkeiten und befestigten Freiflächen erhöht werden, wodurch die Aufenthaltsqualität im Freiraum gesteigert und das Miteinander innerhalb der Wohnanlage und auf gewerblichen Freiflächen gefördert wird. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Pflasterflächen auf allen technisch möglichen befestigten Flächen wird in Kombination mit den Grünflächen eine maximal mögliche Versickerung sowie eine verzögerte Abflussleistung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück angestrebt, um das Wasser pflanzenverfügbar im Gelände zu halten.

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Der vorhandene Gehölzbestand auf der dargestellten öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten und durch fachgerechte Pflegemaßnahmen dauerhaft zu sichern. Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen zu entwickeln und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb der MU-Fläche sind standortgerechte, stadtverträgliche Bepflanzungen durchzuführen. Zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes ist eine quartiersbezogene Durchgrünung im innerstädtischen Bereich notwendig. Dementsprechend wird pro angefangener 600 m² Baufläche mindestens ein standortgerechter, stadtverträglicher Laubbaumhochstamm der I. oder II. Wuchsordnung (mind. StU 16-18) festgesetzt. Mit der Realisierung der baulichen Dichte und zwingenden Sicherung der Zuwegung für Rettungskräfte innerhalb des Urbanen Mischgebietes ist eine umfangreichere Bepflanzung mit Sträuchern nicht umsetzbar.

Die verbindlichen Anforderungen an Pflanzgruben für Bäume von mindestens 1,5-facher Breite des Ballens sowie das vorgegebene Mindestvolumen von Pflanzsubstrat im Bereich von befestigten Flächen und Tiefgaragendächern mit einem Volumen von mind. 12 m³, sichern eine dauerhafte Vitalität der zu pflanzenden Bäume. In diesem Zusammenhang ist auch pro Baumstandort eine offene Baumscheibe mit einer Fläche von mind. 6 m² vorzusehen.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude homogen in die Freiflächen einfügen und aus klimaresilienten Gesichtspunkten wird festgesetzt, dass Fassaden mit fensterlosen Wandabschnitten mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern zu begrünen sind.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Um die Pflanzungen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der anzunehmenden klimatischen Veränderungen dauerhaft zu sichern, sind für die Baumpflanzungen größtmögliche Pflanzflächen mit entsprechender Substratschicht vorzusehen. Um dem innerstädtischen Extremstandort, bedingt durch Hitze, Trockenheit und geringerem Substrataufbauten als bei einem gewachsenen Boden nachhaltiger Stand zu halten und eine Erhöhung der innerstädtischen Biodiversität zu erreichen, soll sich die Pflanzen- und Saatgutauswahl allgemein auf bevorzugt heimische Arten ausrichten, die den Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung folgen. Zudem sind standortgerechte, klimaangepasste und möglichst heimische Laubbaumarten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig, da mit Laubgehölzen eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit einhergeht. Bei der Auswahl geeigneter Gehölze kann die Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und die von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ herangezogen werden.

Um die angestrebte Wohn- und Arbeitsqualität im urbanen Quartier sicherzustellen, müssen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abgeschlossen sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind aufgrund des Pflanzgebots und der städtebaulich vorgesehenen Begrünungspflicht bei Abgang daher vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB in einem Umfang von 200 m² (Teilfläche der Fl.Nr. 7693, Gemarkung Eisenfeld „Taubenlacke“) außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (vgl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kap. 7.4 Umweltbericht). Dadurch ist der Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft infolge der Bebauung und Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

7. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²
Urbanes Gebiet MU	5.412,3 m ²
Grünfläche	3.895,0 m ²
Verkehrsfläche	95,4 m ²
Gesamtfläche	9.402,7 m²

Würzburg, den 23.02.2026

gez. Ludwig Traub
gez. Sabine Blessing-Schörg, Stadtplanerin

Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH

Eisenfeld, 23.02.2026



Hohmann
Erster Bürgermeister



