



MARKT ELSENFELD | ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Marienstraße 35-37 - Shell-Areal“

ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienstraße 35-37 - Shell-Areal“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Shell-Areals als gemischte Baufläche für Wohnen und ergänzendes Gewerbe in Form eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha auf den Flurstücken mit den Nrn. 6256/6, 6265/6, 6270, 6272, 6273, 6273/3, 6274, 6274/2, 6276, 6276/2, 6276/3, 6401/3, 6401/4, 6401/5, 6510/1, 6530/3, 6530/4, 6531/2, 6533, 6533/1, 6534, 6522/1 (Teilbereich Forstweg), 6994/3 und 6994/24 (Teilbereich Marienstraße), 6994/8 (Teilbereich Erlenbacher Straße), der Gemarkung Elsenfeld.

Innerhalb des Plangebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (0,54 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 2,4 (GFZ) festgesetzt, was den Orientierungswerten der BauNVO für Urbane Gebiete entspricht.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und dem Erhaltungsgebot wird der Bereich des renaturierten Altarms der Elsave gesichert. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung wird planextern eine Ausgleichsfläche im Umfang von 200 m² ausgewiesen und verbindlich zugeordnet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Da sich das Planungsgebiet zentral direkt am Übergang zwischen der gewachsenen Innenstadt und dem südlich angrenzenden neuen Versorgungsschwerpunkt befindet, ist die grundlegende (verkehrliche) Anbindung (Erschließung) sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen sind aufgrund der Lage ebenfalls vorhanden.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Marienstraße 35-37 - Shell-Areal“ im Markt Elsenfeld werden auf bisher versiegel-

ten Bereichen mit Tankstellenutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch qualifizierte Wohnbebauung in Geschossbauweise zur Deckung der stetigen Nachfrage nach diesem, einschließlich der naturschutzfachlich bedingten Ausgleichsfläche geschaffen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bis mittel bedeutsamen Bestandssituation – bereits hoch versiegelte Flächen sowie der renaturierte Bereich – bezogen auf die Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden.

Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die (geringe) zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung der Gebäude und Erschließungswege sowie Parkplatzflächen.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elsava sowie die Hochwassergefahrenflächen HQ100 erstrecken sich bis in den Geltungsbereich. Durch das Vorhaben auf der Fläche kann es zu Veränderungen hinsichtlich des Retentionsraumes kommen. Über einen Retentionsnachweis sowie textliche Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche wird einer möglichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses entgegengewirkt.

Mit der Entwicklung der Fläche, auch in Hinblick auf einen Anschluss der östlich des Plangebiets gelegenen Freizeittflächen, werden keine akustischen und visuellen Störwirkungen erwartet.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Überbauung des Shell-Areals als gering zu erwarten. Die vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen im renaturierten Bereich der Elsava werden erhalten und dauerhaft gesichert. Mit den vorhabensgebundenen Gehölzpflanzungen sind potenzielle Lebensräume für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten zu erwarten.

Neben grünordnerischen Festsetzungen zu Mindestgrößen und -qualitäten von Gehölzen sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m² außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen beschränken sich aufgrund fehlender Quartierstrukturen gemäß den Angaben

zur artenschutzrechtlichen Prüfung auf Vermeidungsmaßnahmen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellt, d. h. die grundsätzliche Abwägung und Entscheidung über die Eignung dieses Gebiets zur weiteren Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan (2004) erfolgt. Im Jahr 2018 wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Ortskern Elsenfeld fertig gestellt, in dem der so genannte „Shell-Kreisel“ als ein zentraler Schwerpunktbereich definiert wurde. In der Rahmenplanung wird auf dem Areal der "Erhalt und Sanierung oder Neubau von Wohnbebauung vorgesehen (Quelle: Büro Wegner Stadtplanung I-SEK, 2018, S. 102 f.).

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 einen Nutzungsmix (öffentlichkeitswirksame Nutzungen im EG sowie Wohnen in OGs) auf.

Daraufhin wurden weitere Vorschläge im Marktgemeinderat diskutiert und schließlich ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb durchgeführt mit dem Ergebnis einer einzelnen Einreichung. Dieses Wettbewerbsergebnis wurde anschließend 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 Unterge-

schoss, das als weitgehend durchflutbares Garagengeschoss ausgestaltet ist und somit den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung trägt, sind die Baukörper miteinander verbunden. Durch das Aufbrechen des durchgängigen Gebäuderiegels aus dem Wettbewerbsentwurf werden die gewachsenen kleinteiligeren baulichen Strukturen des Marktes Eisenfeld 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.

Durch die zentrale Lage und Anbindung an bereits bebaute Areale kann der benötigte Bedarf an Erschließungsflächen für das Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung an anderer Stelle vermieden. Aufgrund der Lage kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise geringgehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird die baurechtliche Grundlage für eine geeignete Nachnutzung des Areals geschaffen, welches das nördliche Ortszentrum (historischer Ortskern um Rathaus, Bürgerzentrum und Marienstraße) mit dem südlichen Ortszentrum um Märktezentrum und Bahnhof verbindet.

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen und aus Umweltsicht optimiert werden:

- bedarfsgerechter Umgriff des Bebauungsplans (Kreisverkehr),
- Erhalt und Sicherung des renaturierten Bereiches zur Verringerung des Eingriffes,
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Strukturaneicherung und Biotopvernetzung

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILI- GUNG

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Bodenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass das Areal als Tankstelle genutzt wurde, ist vom Landratsamt Miltenberg darauf hingewiesen worden, dass grundsätzlich ein mittleres Gefährdungspotential vorliegt. Entsprechende Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und konkretisiert.

Wasserwirtschaftliche Belange/ Hochwasser- schutz

Da sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elsave bis in das Plangebiet hinein erstreckt, wurden entsprechend der Anregungen des Landratsamtes Miltenberg sowie des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg die Hinweise des Bebauungsplans hinsichtlich der Uferpflege, der hochwasserangepassten Bauweise sowie des Grundwasserschutzes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets konkretisiert. Nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet können somit ausgeschlossen werden.

Durch die vorgesehene Planung des Gebietes ergibt sich daher keine Änderung der Überschwemmungsgrenzen, Wassertiefen oder Fließgeschwindigkeiten unter der Bedingung, dass die Vorgaben gem. § 78 WHG eingehalten werden.

Natur- und Artenschutz

Eine erforderliche Ausgleichsfläche wurde entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg kartographisch dargestellt. Konkretisierungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den Hinweisen zum Artenschutz u. a. hinsichtlich der zeitlichen Befristung von Gehölzschnitten wurden vorgenommen.

Elsenfeld, den 18.03.2026


.....
Hohmann, J. Bürgermeister