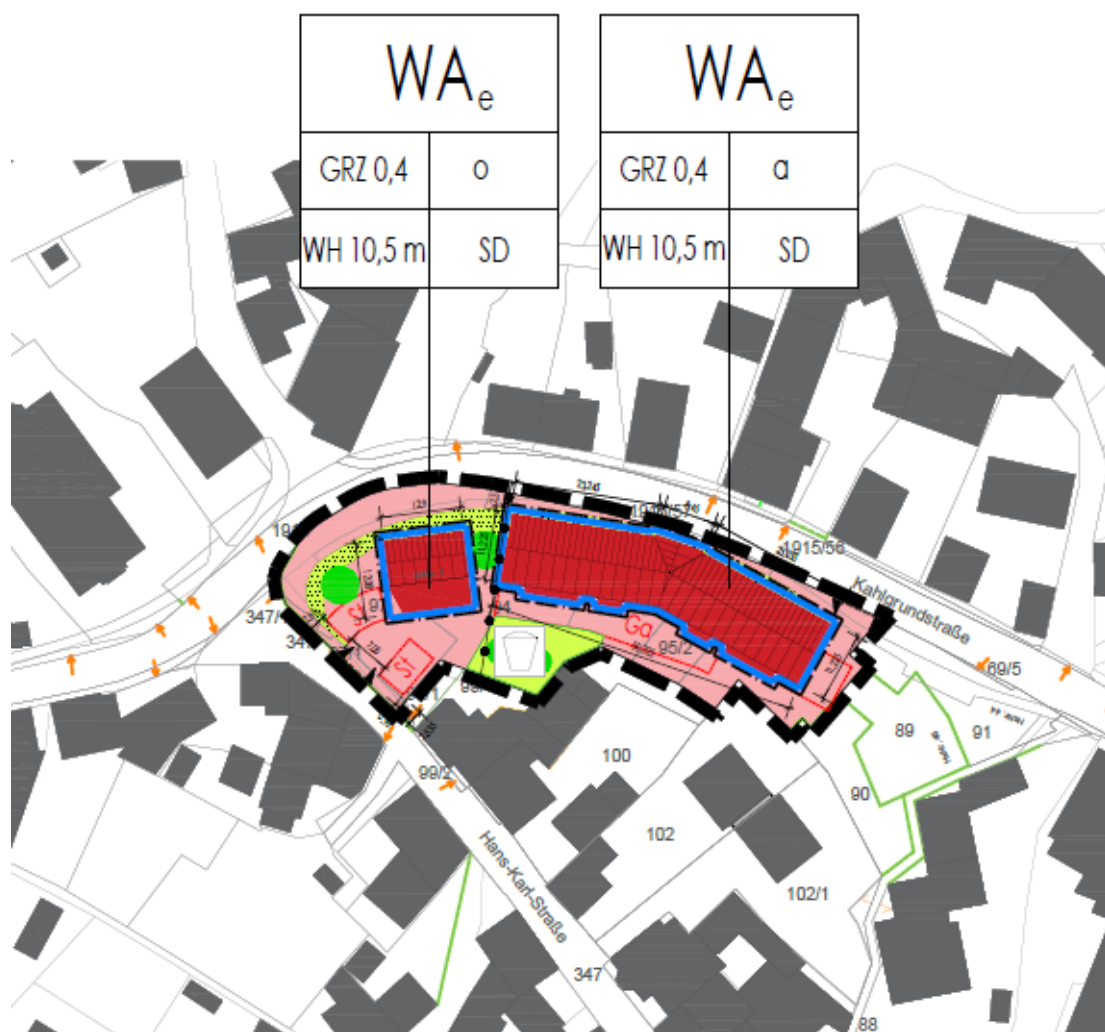


BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN ORTSMITTE SCHIMBORN“

MARKT MÖMBRIS
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnen Ortsmitte Schimborn“

Stand: 2024-02-20 | Zeichnerischer Teil: Ent_1 | Bearbeiter: J. Pijanowski/ A. Kollmann



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Aufstellungsverfahren	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2. Verfahrensverlauf.....	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	7
3.1 Lage im Gemeindegebiet	7
3.2 Größe des Plangebietes	7
3.3 Topografie	7
3.4 Verkehrserschließung	7
3.5 Bebauung, Nutzung und Umwelt	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
4.1 Grundzüge der Planung	9
4.2. Art der baulichen Nutzung	11
4.3. Maß der baulichen Nutzung	11
4.4. Wandhöhe.....	11
4.5. Bauweise.....	11
4.6. Baugrenze.....	11
4.7. Verkehrsfläche und Einfahrtbereich	12
4.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
4.9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen	12
4.10. Satteldach	12
5. Durchführung des Bebauungsplans	13
6. Auswirkung des Bebauungsplans auf Öffentliche Belange	13
6.1. Emissionen und Immissionen.....	13
6.2. Natur und Umwelt.....	13

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Durch den Ausbau der Kahlgrundstraße (St 2305) und das hierdurch hervorgerufene Verschwenken der Straße nach Süden in der Ortsmitte von Schimborn, mussten einige Gebäude abgebrochen werden. Hierdurch entstand eine nicht unerhebliche Brachfläche im zentralörtlichen Bereich von Schimborn, die etwas größer als der Umgriff des Bebauungsplanes mit 2276m² ist.



Das Areal im urbanen Kontext. Rot das Areal, grün die sogenannte „ Alte Schule“

Prinzipiell liegt die Fläche in einem sogenannten 34er Gebiet (im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach §34 BauGB), jedoch soll auf der Fläche ein größerer, zusammenhängender Baukörper errichtet werden, um darin geförderte Wohnungen unterzubringen, zum anderen soll eine Versorgungseinheit (Bäckereifiliale) entstehen.

Der Markt Mömbris möchte an dieser Stelle nicht nur den stark angespannten Wohnungsmarkt am Rande des Rhein- Main Gebietes entlasten und für bezahlbaren Wohnraum sorgen, sondern auch die Nahversorgung des Ortsteiles mit Dingen des täglichen Bedarfes sicherstellen.

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

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

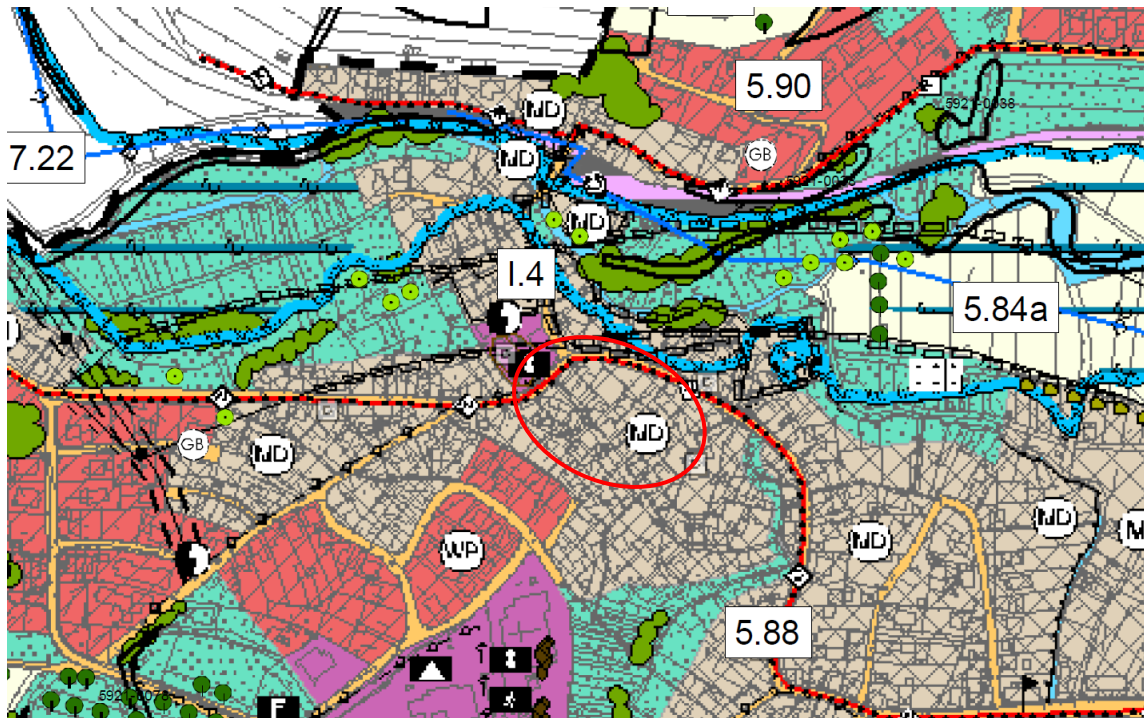
2. Aufstellungsverfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert 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)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben genauer bestimmt, ist Teil des Bebauungsplans. Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Mömbris wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als MD-Gebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann sich daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine entsprechende Planunterlage wird im Zuge des Regelverfahrens mit ausgelegt und den TÖB zugesendet.



Darstellung im aktuellen FNP: MD, Dorfgebiet

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

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

2.2. Verfahrensverlauf

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

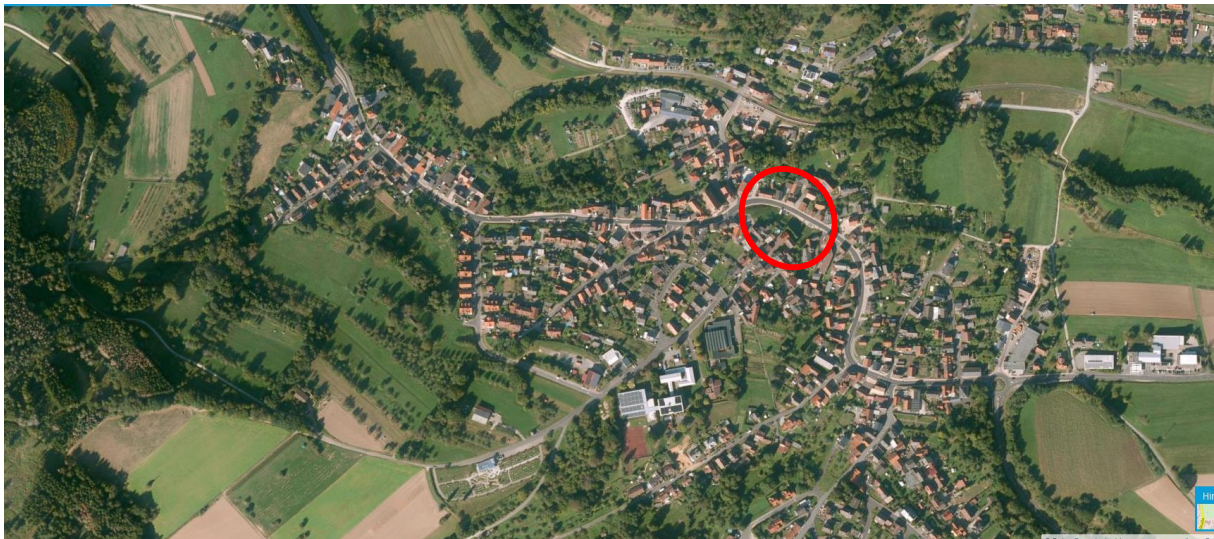
Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	27.09.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Ortsüblich im Mitteilungsblatt
Bekanntmachung der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit	Ortsüblich im Mitteilungsblatt
Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	13.11.2023-15.12.2023
Vorgezogene Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	13.11.2023-15.12.2023
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	Ortsüblich im Mitteilungsblatt am 07.03.2024
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18.03.2023-22.04.2024
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	18.03.2023-22.04.2024
Satzungsbeschluss	

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt wie - oben erwähnt - im Zentrum von Schimborn. Im Norden stößt es auf einer Länge von ca. 100 m an die Kahlgrundstraße an. Im Süden wird es durch den unregelmäßigen Verlauf der Bestandsgrundstücke der Hans-Karl-Straße begrenzt.



Lage des Plangebietes, © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

3.2 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2276m², die auch vollständig Bauland ist.

3.3 Topografie

Das Grundstück fällt steil von Süden nach Norden zur Straße ab, wodurch sich ein Höhenversatz von über einem Geschöß ergibt. Die Kahlgrundstraße steigt im westlichen Bereich entlang des Grundstücks an. Dieser Anstieg setzt sich in der Hans-Karl-Straße fort.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Areals für Fahrzeuge erfolgt über zwei Stellen:

1. Eine Zufahrt in eine Parkebene am Ostrand des Grundstücks von der Kahlgrundstraße aus
2. Von der Hans-Karl-Straße aus werden die Parkplätze der Bäckereifiliale erreicht.

Die Zugänglichkeit für Fußgänger ist in der Kahlgrundstraße mittig in dem Gebäude vorgesehen, das an dieser Stelle auch abknickt. Die Zufahrt in der Kahlgrundstraße kann sowohl von Fußgänger als auch von Radfahrern benutzt werden. Die Platzartige Fläche um die Versorgungseinheit kann nur über die Hans-Karl-Straße erreicht werden.

3.5 Bebauung, Nutzung und Umwelt

Aktuell ist der Bereich eine Grünfläche, bzw. beschottert. An der Hans-Karl-Straße und im östlichen Bereich an der Kahlgrundstraße wird die Fläche zum Parken genutzt.



Blick von der Kurve zur Hans-Karl-Straße nach Osten

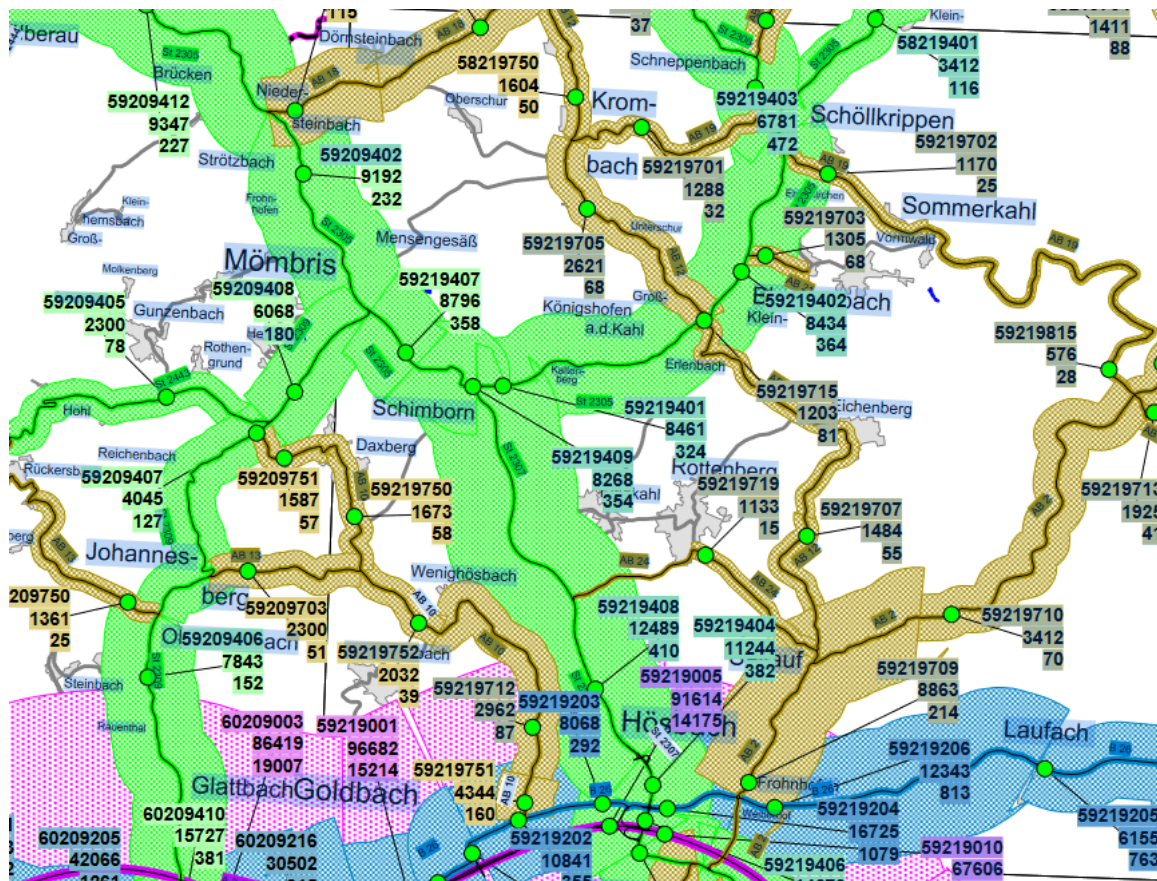


Blick von der Hans-Karl-Straße nach Nordwesten auf die „Alte Schule“ die auch bergseitig zweigeschossig und talseits dreigeschossig in Erscheinung tritt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Grundzüge der Planung

Wie bereits in Anlass der Planung erwähnt, soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Bisher lag die Fläche brach und klappte als Baulücke im innerörtlichen Gefüge. Der Markt Mömbris möchte innerorts die Wohnfunktion stärken, da sich hier auch alle Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde wie Kindergarten, Schule, und Gastronomie befinden. Es sollen Flächen für eine Bäckereifiliale geschaffen werden, um den Funktionsverlust der Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs zu beheben. (Es gibt aktuell keinen Bäcker mehr, nur einen Metzger am Ortsausgang Richtung Mömbris) Durch eine Erhöhung der Wohnbevölkerung oder zumindest durch eine Stabilisierung der Einwohnerzahl sollen die vorhandenen Strukturen gesichert und eine gute wirtschaftliche Ausgangslage für die neue Funktion der Bäckereifiliale geschaffen werden.



Verkehrsmengenkarte Staatliches Bauamt AB 2015

Da die Straße mit nahezu 9.000 Fahrzeugen am Tag (s. Verkehrsmengenkarte) das Wohnen nicht gerade begünstigt, lässt der Bebauungsplan ein vergleichsweise hohes und vor allem langes Gebäude zu. Dieser lange Riegel ermöglicht zum einen eine effiziente Erschließung des Gebäudes über den Laubengang des Gebäudes hin zum mittigen Treppenhaus/ Aufzug, zum anderen wirkt das Gebäude gleichzeitig als Schallwand gegenüber der Straße. So können die Wohnungen zu dem ruhigen, sonnigen Freibereich auf der Südseite orientiert werden, wohin sich auch alle Schlaf- und Aufenthaltsräume hin orientierten. Untergeordnete

Räume wie Küchen und Bäder liegen zur Straße hin und dienen als Schallpuffer. Um ruhige Dachflächen zu erhalten, wie sie sich auch an ähnlichen Gebäuden wie z.B. der „Alten Schule“ finden, wurde auf Gauben verzichtet.

Die „Alte Schule“ misst etwas mehr als 11,10m in der Breite. Diese Breite wird nur geringfügig von dem geplanten Vorhaben übertroffen. Auch in der Höhenentwicklung hat die alte Schule talseits 3 Geschosse wie das geplante Gebäude. Der Laubengang auf der Nordseite in den beiden Wohngeschossen wird durch vertikale Stützen untergliedert, die das Gebäude strecken und ihm eine würdevolle Erscheinung verleihen. Um den hohen Parkraumbedarf zu decken, wird das gesamte Untergeschoß als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge genutzt. Die Wohnebene fängt erst ein Geschoss höher an. Sämtliche Aufenthaltsräume orientieren sich in diese Richtung und haben Balkone oder Terrassen, die teilweise in das Gebäudevolumen eingeschoben sind. Diese Boxen schützen vor den Einblicken der Nachbarn und schaffen einen zusätzlichen Schallschutz.

Um barrierefrei in den Dachboden zu kommen, in dem die Abstellräume untergebracht sind muss der Aufzug und das Treppenhaus bis in diese Ebene verlängert werden. Die Überfahrt kann in das Gebäudevolumen integriert werden. Um die lange Front zu brechen und um das Gebäude zu gliedern, wird das Erschließungselement als Quergiebel ausgebildet, der auch den Eingang betont.

Eine Sonderregelung für die Abstandsflächen wurde bewusst nicht getroffen, sodass der Nachbarschutz für Belichtung und Besonnung auch ohne den Bebauungsplan gewährleistet wäre.

Die Bäckereifiliale wird auf die Stützwand gestellt, die erforderlich ist um eine ebene Platzfläche um die Filiale zu schaffen. So kann um die Versorgungseinheit eine Außenbestuhlung gestellt werden. Der Platz soll aber auch für Feste und Feierlichkeiten benutzt werden können, bzw. als allgemein zugängliche Fläche gestaltet werden. Über den Platz ist auch der kleine Spielplatz zugänglich, der für das große Wohngebäude erforderlich ist und so auch der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Da die Platzfläche eine Art Sackgasse darstellt und erhöht über der Straße und damit dem Verkehr angeordnet wird, ist die Freifläche sicher, so dass sich Kinder gefahrlos bewegen können. Die Stützwand wirkt hier auch als Schallbarriere. So werden Öffentlichkeit und Aufenthalt auf der einen Seite und ruhiges Wohnen auf der anderen Seite getrennt und schaffen eine neue, lebendige Ortsmitte in Schimborn. Anstelle einer Wohnung wird eine Einheit des Wohngebäudes als Sozialraum gebaut. Sie hat einen Zugang von der Platzfläche neben der Versorgungseinheit aus. Sie dient für Zusammenkünfte der Bewohner oder auch als Versammlungsraum, um nach Beerdigungen den sogenannten Tröster oder Leichenschmaus einnehmen zu können, der von der Versorgungseinheit bereitgestellt werden kann. Auch kleinere Feiern für Geburtstage der Anwohner können hier mit Rücksicht auf die Hausgemeinschaft durchgeführt werden. Schalltechnische Probleme mit den Anliegern sind daher durch die Sozialkontrolle der Hausgemeinschaft nicht zu erwarten.

4.2. Art der baulichen Nutzung

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

4.3. Maß der baulichen Nutzung

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

4.4. Wandhöhe

Da eine Bebauung geplant ist, die sich an der „Alten Schule“ (3-geschossig talseits – 2-geschossig bergseits) orientiert und dadurch bergseits zweigeschossig in Erscheinung tritt, wird die maximal zulässige Wandhöhe mit **10,50 m** festgesetzt. Die Höheneinstellung der Gebäude bezieht sich auf das vorhandene natürliche Gelände. Da Satteldächer vorgeschrieben sind, ist die Talseite der maßgebende Bezugsfall, da hier die höchste Höhe erreicht wird.

Die Giebelflächen der Stirnseiten und des mittleren Querbaus für den Aufzugs- und Treppenturm dürfen diese Höhe überschreiten. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.5. Bauweise

Obwohl im Altort von Schimborn die sogenannte halboffene Bauweise vorherrscht, wird die **offene, bzw. die abweichende Bauweise** festgesetzt. Die abweichende Bauweise gilt nur für den Wohnbaukörper, da dieser länger als 50,00m ist und damit nicht mehr die Anforderungen aus der BauNVO für eine offene Bauweise erfüllt. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich daher von der offenen Bauweise nur dadurch, dass auch längere Gebäude möglich sind. Das geplante Gebäude ist ca. 56,00m lang. Eine geschlossene Bebauung wird nicht angestrebt. Der Grund für die Länge wurde oben bereits dargelegt.

4.6. Baugrenze

Die Baugrenzen wurden entsprechend den geplanten Gebäuden festgesetzt. Sie definieren die Flächen, innerhalb derer durch die offene Bauweise gebaut werden darf. Durch sie wird

sowohl die Stellung der Gebäude (s.o.) gewährleistet, wie auch die maximale Größe der Baukörper, sodass diesbezüglich, also was Gebäudelängen und Breiten betrifft, keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

4.7. Verkehrsfläche und Einfahrtbereich

Eigene Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind nur an der Einfahrt von der Kahlgrundstraße erforderlich, um von Osten in das Garagengeschoss einfahren zu können. Die Stellplätze in der Hans Karl Straße erhalten ebenfalls eine Sammeleinfahrt.

4.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Areal umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 97, 94, 95, 95/2 und 92/2 der Gemarkung Schimborn und wird im Norden durch die Kahlgrundstraße und im Westen durch die Hans-Karl-Straße begrenzt. Im Süden stößt es an die nördlichen Grenzen der Flur – Nummern 99/2, 100 und 102. Im Osten begrenzen die Flurnummern 90,89 91 und 69/5 den Geltungsbereich.

4.9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

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

4.10. Satteldach

Um die neue Bebauung in die Dachlandschaft zu integrieren und die neuen Baukörper nicht als Fremdkörper im Altort von Schimborn wirken zu lassen, wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Nähere Definitionen wie Bedachungsmaterial und Farbe, Zwerchhäuser und Gauben wurden im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abgestimmt und orientieren sich an den Gestaltungsempfehlungen des Marktes Mömbris für den Ortsteil Schimborn, die im Rahmen der Dorferneuerung erstellt wurde.

Untergeordnete Bauteile werden wie die oben erwähnten Terrassen- und Balkonüberdachungen, aber auch die Garagen und Nebenanlagen werden mit Flachdach zugelassen. Näheres ergibt sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

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

6. Auswirkung des Bebauungsplans auf Öffentliche Belange

6.1. Emissionen und Immissionen

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

6.2. Natur und Umwelt

Da das Gebiet bereits bebaut war und nur neu strukturiert wird und in Summe auch kein höherer Versiegelungsgrad angestrebt wird, als dies im Bestand der Fall ist, bzw. wie er in der Umgebung vorzufinden ist, besteht kein Eingriff in den Naturhaushalt.

Da die Fläche durch den Abbruch und Straßenbau entstanden ist und auch teilweise als Behelfsstraße genutzt wurde, ist von einer Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes daher nicht auszugehen.

Mömbris, 2024-02-20

Rothenfels, den 2024-02-20

Für den Markt Mömbris

.....

Felix Wissel, 1. Bürgermeister

.....

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner