

Stadt Gemünden a.Main



STADT GEMÜNDEN a.Main

BEGRÜNDUNG zur

Aufhebung des Bebauungsplans

„Sonnenstraße“

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Hoheitsgebiet der Stadt Gemünden a.Main besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, welcher bereits 10-mal rechtsverbindlich geändert wurde.

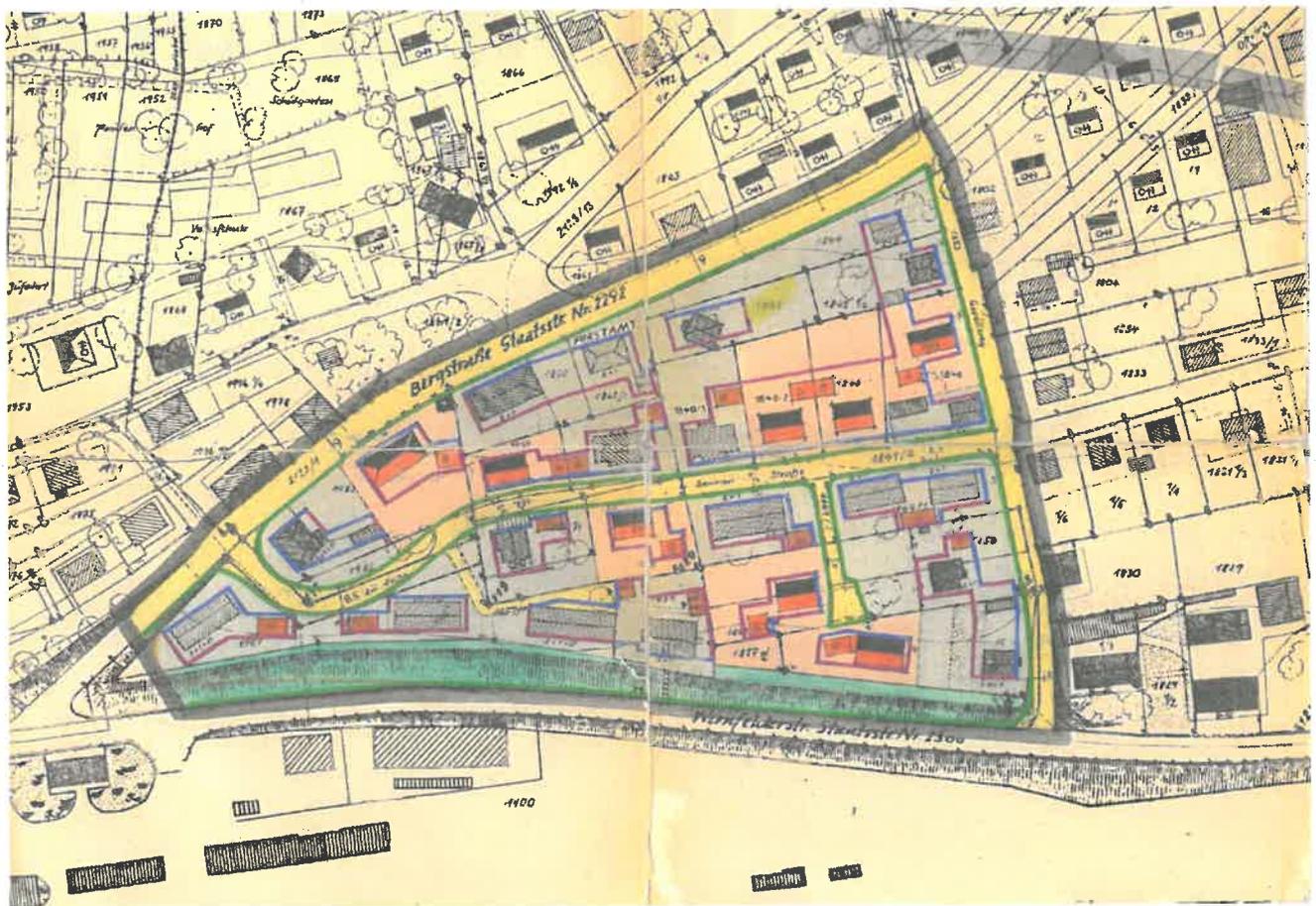
Der Bebauungsplan „Sonnenstraße“ trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 13.05.1964 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Staatsstraße „Bergstraße“, im Südwesten durch die überörtliche „Bundesstraße 26“ und im Südosten durch die Ortsstraße „Schöne Aussicht“ begrenzt. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Ortsstraße „Sonnenstraße“ sowie durch eine Stichstraße von der Ortsstraße „Schöne Aussicht“ sichergestellt.

Ursprünglich waren für die Erschließung der möglichen Gebäude im Geltungsbereich die Ortsstraße „Sonnenstraße“ sowie zwei von ihr abzweigenden Stichstraßen mit Wendeflächen vorgesehen, jedoch nie umgesetzt.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind ausreichend parzelliert und bis auf drei Grundstücke bebaut.

2 Geltungsbereich



Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit „Reinem Wohngebiet (WR)“ sowie öffentlicher Grünfläche festgesetzt.

3 Aktuelle Situation



Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen, sind einzelne Bauparzellen aus der Sicht der heutigen städtebaulichen Anforderungen, für eine Nachverdichtung des planungsrechtlichen Innenbereiches, nicht mehr zeitgemäß zu bebauen. Die im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzte Stichstraße ist aufgrund der Verkehrserschließung direkt von der Ortsstraße „Schöne Aussicht“, weder erforderlich noch tatsächlich herstellbar. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für den festgelegten Geltungsbereich ausreichend und auch zweckmäßig.

4 Auswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Sonnenstraße“ richtet sich die zukünftige planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Daher sind zukünftig Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Sonnenstraße“ verlieren dessen Festsetzungen, bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Verkehrsflächen, ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird jedoch vorgegeben, dass innerhalb derartiger Bauquartiere nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Ortsansicht darf nicht beeinträchtigen werden.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch eine Bebauung außerhalb der bisherigen Baugrenzen bzw. die Erweiterung der bisherigen Anwesen, unter Beachtung des Maßstabes des Einfügens in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB, möglich. Es gelten mit der Aufhebung dann die grundsätzlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Für die Grundstückseigentümer bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans „Sonnenstraße“, im Vergleich zur bisherigen Regelung, keine grundsätzlichen und erheblichen Einschränkungen bei der Nutzung ihrer Grundstücke.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden aus Grundstücken im beplanten Innenbereich, weder Grundstücke im unbeplanten Außenbereich noch wird dadurch ein Außenbereich im Innenbereich geschaffen.

5 Zusammenfassung

Durch die nahezu vollständige Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Sonnenstraße“ und des noch vorhandenen enormen Potenzials an Nachverdichtungsfläche, sowie die nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanfestsetzungen, ist die Aufhebung des Bebauungsplans der vorrangige städtebauliche Wille der Stadt Gemünden a.Main.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans treten an die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB. Diese bilden eine ausreichende und städtebaulich zielführende Beurteilungsgrundlage für die künftigen Bautätigkeiten, sodass eine baurechtlich gewollte Grundstücksnachverdichtung ohne die bestehende Bauleitplanung erweitern bzw. ändern zu müssen.

Aufgrund der umfassenden Bestandsbebauung und der Lage im Innenbereich von Gemünden a.Main, werden die im Geltungsbereich betroffenen Grundstückseigentümer grundsätzlich nicht eingeschränkt. Einige im Geltungsbereich befindliche Grundstücke können hingegen nach der Aufhebung des Bebauungsplans, im Vergleich zur vorherrschenden Situation, intensiver bebaut, tatsächlich bebaut bzw. genutzt werden. Dies trägt auch zum nachhaltigen Schutz des Außenbereiches bei, da vorrangig zunächst der ohnehin bebaute Innenbereich der Bebauung zugeführt wird und der schützenswerte Außenbereich von Bebauung und Versiegelung zunächst verschont bleibt.

Für die Aufhebung ist das Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ Abs. 4 in Form des „beschleunigten Verfahren“ zu wählen. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans zwar keine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wurde, es jedoch aufgrund der festgesetzten „vorderen bzw. seitlichen oder rückwärtigen Baugrenzen“ grundsätzlich nicht möglich ist, eine Grundstücksfläche von mehr als 20.000 m² der Geltungsbereichsgesamtfläche von ca. 25.000 m² zu versiegeln.

Weiterhin sind im Geltungsbereich keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vorliegen sowie dass keine Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemünden a.Main, 13.09.2023



Lippert
Erster Bürgermeister