

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4651 "Volkacher Straße" für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße
Billigung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Flächen am südlichen Ortsrand von Großgründlach derzeit im Außenbereich und landwirtschaftlich genutzt - sind im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellten Flächen sollen jetzt einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ein Investor beabsichtigt eine Bebauung mit ca. 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Herstellung von öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen. Ein Großteil der Flächen des Plangebiets befindet sich entweder bereits im Eigentum des Investors oder deren Verfügbarkeit ist mittels Optionsvertrag vorläufig gesichert. Im zentralen Bereich befinden sich zwei Fremdgrundstücke, welche in absehbarer Zeit für eine Bebauung noch nicht zur Verfügung stehen. Sie werden planungsrechtlich vollständig abgebildet und erhalten im Zuge des B-Planes Baurecht ohne die Lasten des städtebaulichen Vertrages tragen zu müssen, die für alle Teilflächen dem Investor obliegen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Vom 13.01.2020 bis 07.02.2020 wurde auf Grundlage des Rahmenplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aus der Öffentlichkeit gingen ca. 45 Stellungnahmen zu den Themen Verkehr, bezahlbarer Wohnraum, bauzeitliche Störung, städtebaulicher Entwurf, Grünordnung, soziale Infrastruktur, Artenschutz sowie eigentumsrechtlichen bzw. nachbarschaftlichen Belange ein.

Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zu den Themen Niederschlagsbeseitigung, Klimaschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie Versorgung des Gebiets ein.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zur Verkehrssituation wurde im Entwurf die planungsrechtlich bisher zulässige Durchbindung der Volkacher Straße zur Würzburger Straße aufgehoben und ein Ringschluss über die verlängerte Veitshöchheimer Straße hergestellt. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an der aktuell gültigen Stellplatzsatzung. Alle Verkehrsflächen im Plangebiet sind verkehrsberuhigt mit entsprechender Gestaltung geplant.

Das städtebauliche Konzept wurde hinsichtlich der Ausrichtung der Baukörper sowie der Geschossigkeiten (zwei bis vier Vollgeschosse) und Dachformen (Satteldächer) mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung angepasst. Der westliche Planteil ist geprägt von Geschosswohnungsbau, der östliche von kleinteiliger Reihenhausbau. Bezahlbarer, geförderter Wohnraum wird sowohl im Geschosswohnungsbau, als auch im Reihenhausbau vorgesehen. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine Kindertagesstätte, die über den ursächlichen Bedarf aus dem Plangebiet hinaus das Planungsgebiet versorgt. Vorgesehen sind

eine Krippengruppe, eine Kindergartengruppe und zwei Hortgruppen mit entsprechenden Freiflächen.

Das Planungsgebiet ist mit öffentlichen wie auch privaten Grünflächen ausgestattet. Im Weiteren befinden sich auch private Grünflächen, welche öffentlich genutzt werden können, im Planungsbereich.

Öffentliche Grünflächen sind als Grünanlage sowie als Spielfläche festgesetzt. Öffentlich nutzbare Grünflächen werden als Parkanlage sowie im westlichen Teilbereich als begehbare Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung im östlichen Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Ferner erfolgt eine Begrünung der Baugrundstücke nach den Maßgaben der Begrünungssatzung bzw. in Teilen darüber hinaus.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird als FCS-Maßnahme außerhalb des Stadtgebiets nachgewiesen. Der naturschutzfachliche Ausgleich wird, sofern nicht im Geltungsbereich erfolgt, im Süden des Stadtgebiets nachgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Fremdgrundstücke, für die keine Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Diese werden als Baugebiet sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage der Grundstücke wird die Einbeziehung in den Geltungsbereich im Hinblick auf die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsbereichs sowie den dringenden Bedarf an Wohnraum als erforderlich erachtet. Die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung ist bestandsgeschützt weiterhin möglich.

Kosten

Mit dem Investor wird für Grundstücke in seinem Eigentum bzw. seiner sonstigen Verfügungsmöglichkeiten ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Kosten getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag wird in gleicher Sitzung im nicht öffentlichen Teil behandelt.

Zeitliche Umsetzung

Nach Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4651 wird die öffentliche Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und anschließend durchgeführt.

Fazit

Auf Grundlage des Rahmenplans und der anschließenden Beteiligungen wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Dieser reagiert auf verkehrliche, grünordnerische, städtebauliche und infrastrukturelle Belange unter Berücksichtigung der Anforderungen und Spielräume aus dem Baulandbeschluss. Der Bebauungsplan Nr. 4651 soll gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden.