

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 19.10.2020

3/0092 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

Das Plangebiet gliedert sich östlich und westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße und umfasst einen Teil des historischen Ortskerns von Laufach.

Westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße befinden sich zwei Quartiere die durch mehrere orthogonal verlaufende Straßenzüge (Hauptstraße, Goethestraße, Schillerstraße, Austraße und Konstantin-Reich-Straße) gerahmt werden. Die beiden Quartiere werden bereits zu einem hohen Grad baulich genutzt, wenn auch noch vereinzelte Baulücken und Nachverdichtungspotentiale bestehen.

Östlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße gliedert sich die Bebauung überwiegend unmittelbar entlang der Straßenzüge, es gibt im Bereich des historischen Ortskerns im Süden aber auch Hinterliegererschließungen in der „zweiten Reihe“. Zwischen der Bebauung der Schulstraße und dem Beibuschbach wurden größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen bisher von einer Bebauung freigehalten. Es ist zu erkennen, dass die Bebauung hier in den letzten Jahren sukzessive am „vorrücken“ ist.

Im Bereich des historischen Ortskerns sind unstrukturierte Parzellenzuschnitte vorzufinden die sich auch in einer unstrukturierten Bebauung widerspiegeln. Hierdurch wird die Bebau- und Nutzbarkeit der Grundstücke zum Teil eingeschränkt. Die historisch gewachsenen Strukturen des Ortskerns lassen in weiten Teilen kein städtebauliches Ordnungsprinzip erkennen.

Mehrere Gebäude im Plangebiet, insbesondere größere Scheunen und sonstige Nebengebäude, werden nicht mehr oder nur noch wenig genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass es auf Grund des bestehenden Siedlungsdrucks im Verdichtungsraum des Oberzentrums Aschaffenburg hier in absehbarer Zeit zu baulichen Neustrukturierungen kommen wird.

Der bauliche Rahmen, der derzeit durch den § 34 BauGB vorgegeben wird, lässt aufgrund der heterogenen Bebauung im Plangebiet eine Vielzahl an städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten offen und reicht nicht aus um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aufgrund der großvolumigen Baukörper, welche im Plangebiet immer wieder vorzufinden sind, ist beispielsweise auch die Errichtung größerer Wohnanlagen möglich, was städtebaulich nicht an jeder Stelle wünschenswert ist.

Mit dem Mainzer Amtshaus (Dr.-Friedrich-Stein-Straße 6) befindet sich eines der wenigen Baudenkmäler der Gemeinde im Plangebiet. Das Gebäude weist derzeit einen gewissen Sanierungsbedarf auf, soll aber in absehbarer Zeit renoviert und als zentrales Vereinshaus der Gemeinde ausgebaut und um einen Nebenbau ergänzt werden. Die diesbezügliche Planung ist bereits in vollem Gange und wird voraussichtlich durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfran-

ken als Einzelmaßnahme gefördert. Neben dem wünschenswerten Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann hierdurch auch der Ortskern als räumlich-soziale Mitte der Gemeinde gestärkt werden.

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Schulstraße“ wird die Bebauung der Grundstücke durch unzumutbar zugeschnittene Baufenster derzeit unnötig eingeschränkt. Der planerische Sinn der getroffenen Festsetzungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Schulstraße“ liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Laufach Ortsmitte Nord“. Der Bebauungsplan „Erweiterung Schulstraße“, der am 25.07.1997 rechtskräftig geworden ist, bleibt hiervon unberührt.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist u. a. die Schaffung der Rahmenbedingungen für eine behutsame Nachverdichtung. Es soll geprüft werden, wie durch An- und Neubauten oder die Neustrukturierung einzelner Grundstücke auf eine Innenentwicklung hingewirkt werden kann. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern soll insbesondere für die Quartiere westlich der Dr.-Friedrich-Stein-Straße erörtert werden, ob Innenentwicklungsmaßnahmen auch unter Durchführung einer moderaten baulichen Umstrukturierung durchgeführt werden können. Durch den gezielten Rückbau einiger Haupt- und/oder Nebengebäude können durch neue Erschließungsstraßen vorhandene Flächenpotentiale gegebenenfalls besser genutzt werden.

Die Grün- und Freibereiche entlang des Beibuschbachs sollen aufgrund Ihrer wichtigen ökologischen Funktionen bauleitplanerisch abgesichert werden. Ein weiteres „Vorrücken“ der Bebauung ist nicht erwünscht. Als eine der wenigen zusammenhängenden Grünflächen im Ortsinneren dient das Gebiet als wichtige Frischluftschneise und als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf den geneigten Wiesen entsteht an windstillen Tagen kalte Luft, welche die Hänge hinab in die bestehende Bebauung fließt und das Gebiet kühlt. Es sind für Siedlungsstrukturen typische Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu finden. Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die verhältnismäßig unempfindlich gegen Störungen durch Verkehr, Lärm und die Anwesenheit von Menschen sind. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich überwiegend aus Rasenflächen, Gartensträuchern und -stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen und kleineren Baumgruppen zusammen. Der das Plangebiet durchfließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt und führt das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser dem natürlichen Vorfluter zu.

Neben der Förderung der Innenentwicklung und der Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen gilt es auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet verbindlich zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Ortsbild zu entwickeln. Dies ist insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns notwendig, der eine besondere Stellung im Siedlungsgefüge innehat. Um die planerischen Vorstellungen für die Ortsmitte Laufachs zu sichern soll hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestaltung ein klarer Rahmen geschaffen werden. Aufgrund der laufenden Investitionen in das Mainzer Amtshaus wurde dies der Gemeinde auch durch die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken nahegelegt.

III. Verfahren

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

Auf Grundlage der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird unter Anwendung des Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts 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 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen trotz der Möglichkeit der Verfahrenserleichterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Da sich die Grundstücke im Plangebiet im Streubesitz befinden, ist v.a. zur Überprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung eine intensive Zusammenarbeit mit den Eigentümern notwendig. In diesem Rahmen bietet es sich an, mit diesen einen Erörterungstermin durchzuführen, um mögliche Konzepte der Innenentwicklung zu besprechen.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde Laufach trägt die Kosten für die anfallenden Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans. Zusätzliche Kosten können sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wenn bauliche Umstrukturierungen durchgeführt werden sollen, die die Errichtung neuer Erschließungsstraßen notwendig machen.

Der Bau- Verkehr und Umweltausschuss hat den TOP in seiner Sitzung am 12.10.2020 vorberaten und dem Gemeinderat Laufach nachfolgenden Beschluss empfohlen.

Diskussionsverlauf:

Zu diesem TOP übergab der Vorsitzende die Sitzungsleitung an 3. Bürgermeister Frank Merget.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Laufach beschließt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB neu aufzustellen und gleichzeitig den bestehenden Bebauungsplan „Schulstraße“, der am 04.02.1972 rechtskräftig geworden ist, aufzuheben. Der Geltungsbereich für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Ortsmitte Nord“ wird aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Die Beschlüsse sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Erster Bürgermeister Friedrich Fleckenstein und Gemeinderätin Susanne Stenger sind gemäß Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmung: 17:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 06.11.2020

gez.
Friedrich Fleckenstein,
1. Bürgermeister

(Siegel)