

Dr.-Ing. Siegfried Imlau  
Architekt  
Stadtplaner

**isi** INSTITUT FÜR STÄDTEBAU · RAUM-  
UND UMWELTPLANUNG

---

55411 Bingen, Pf.-Roemheld-Str. 21  
55384 Bingen, Postfach 1441

**B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan**

**"Marktstraße" der**

**Marktgemeinde Schöllkrippen**

## Begründung zum Bebauungsplan "Marktstrasse" der Marktgemeinde Schöllkrippen

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Marktgemeinde Schöllkrippen verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der Bereich des alten Ortskerns ist als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Für die ordnungsgemäße Weiterentwicklung (§ 1 BauGB) der Marktgemeinde ist die Planaufstellung erforderlich. Die ordnungsgemäße Weiterentwicklung wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan abgeleitet.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes, also der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen und zum anderen aus dem Aufstellungsbeschluß, der seinerseits die kommunale Prioritäten im Rahmen der Bauleitplanung reflektiert.

Den Bedürfnissen der Marktgemeinde wird durch die Ausweisung von Dorfgebiet (MD) und Mischgebieten (MI) entsprochen. Sie wird im einzelnen wie folgt begründet:

Das Gebiet liegt in der bebauten Ortslage von Schöllkrippen. Angestrebt ist die Mischung der Funktionen wie Wohnen, Gewerbebetriebe mit nicht wesentlich störenden Immissionen, Dienstleistungs- Gemeinbedarfs- und Einzelhandelseinrichtungen. Diese vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen werden noch durch einen Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan, mit fachspezifischen Aussagen ergänzt.

Aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des alten Ortskerns von Schöllkrippen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB für diesen Bereich rechtlich zu fixieren. Aber auch eine Vielzahl konkreter Baumaßnahmen macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Rechtliche Festsetzungen bestehen für dieses Gebiet nicht. Die Überschwemmungsgrenze der Kahl sowie die 20 KV-Elektrizitätsfreileitung des Überlandwerkes Unterfranken (ÜWU) wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

### 4. Raumplanerische Voraussetzungen

Der Markt Schöllkrippen stellt sich mit 8 Gemeinden und ca. 12.200 Einwohnern im Nahbereich als zentraler Ort dar; liegt im Landkreis Aschaffenburg und gehört zur Region 1 - Bayerischer Untermain. Weiterhin ist er im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als mögliches Kleinzentrum vorgesehen.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen die Staatsstraße ST 2305 sowie die Kreisstraße AB 19.

Die Planungskonzeption sieht vor, die ST 2305 im Bereich der Lindenstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen und dem Fahrverkehr der St 2305 eine neue Trasse, die in Höhe der Einmündung der Kreisstraße AB 19 abzweigt und 60 m südöstlich der Kahlbrücke wieder auf die bestehende Straßenführung der Lindenstraße trifft, zuzuweisen.

### 5. Bestand und Beschaffenheit

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus II-geschossiger Bebauung.

Im Südwesten zum Kahlbach hin sind Wiesen, die als Grünzone für die Erholung und zur Erhaltung der Talauflandschaftsgerecht gestaltet werden sollen, geplant. Die Gestaltung und Bepflanzung regelt ein zum Bebauungsplan gehörender Grünordnungsplan. Außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich die bebaute Ortslage an, die vom Südwesten bis Nordwesten vom Kahlbach durchflossen wird.

Das Plangebiet wird unmittelbar von vorhandenem II - III-geschossigem Baubestand tangiert.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Straßen- und Wegeparzellen sowie der Flächen für die kommunalen Einrichtungen, in Privatbesitz.

### 6. Art und Mass der baulichen Nutzung

Wie im § 17 (9) BauNVO aufgeführt, war der Bereich des Bebauungsplanes bereits vor Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut. Um die Struktur des Gebietes heute aber weiterentwickeln zu können, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO und von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO erforderlich.



Allerdings weist der erhaltenswerte Baubestand Grundflächen auf, die erheblich über den Werten des § 17 (1) BauNVO liegen. Daher ist es notwendig, das Maß der baulichen Nutzung aus dem Vorhandenen zu entwickeln.

Die Anwendung der Sondernutzungsvorschrift des § 17 (9) / 17 (10) BauNVO ist für das Plangebiet insgesamt erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung darf für die einzelnen Bereiche danach betragen:

Mischgebiete:

<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>	<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
I	0,4	0,5	I	0,8	0,8
II	0,4	0,8	II	0,8	1,6
			III	0,8	2,0

Dorfgebiete:

<u>Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
I	0,6	0,6
II	0,6	1,2

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Lediglich für die Neubebauung im Bereich Marktstraße/Entlastungsstraße gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

## 7. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Staatsstraßen St 2305 (Aschaffener Straße / Laudener Straße) und St 2306 (Waagstraße) sowie die Kreisstraße AB 19 (Vormwalder Straße / Kronbacher Straße) an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Öffentliche Haltestellen für Busse befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes; der Bahnhof der Kahlgrundbahn in dessen unmittelbarer Nähe.

Die neue Entlastungsstraße der St 2305 wird in einer Gesamtbreite von 7,5 m zwischen den Borden und 2 x 1,5 m Bürgersteig ausgebaut. Der Ausbau der Industriestraße erfolgt mit einer Breite von 7 m und 2 x 1,5 m Bürgersteig.

Die Kreisstraße AB 19 wird mit einer Fahrbahn von 6,0 m Breite und unterschiedlichen Bürgersteigbreiten hergestellt. Lindenstraße, Reuschbergstraße, Holzgasse und Marktstraße sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden durch Ausbaumaßnahmen und entsprechende Markierungen ausgewiesen.

Im einzelnen ist der Stellplatznachweis bei den geplanten privaten Baumaßnahmen gemäß der vorgesehenen Nutzung in den Bauunterlagen nachzuweisen.

Der Stellplatznachweis für das Gebiet der Gebrüder Eich (zwischen Ortsentlastungsstraße und Kahl) ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung beim Bauantrag nachzuweisen. Die Fläche ist dabei mit hochstämmigen Bäumen stark zu durchgrünen und durch einen Grünflächengestaltungsplan zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

## 8. GRÜNORDNUNG

Fachspezifische Aussagen in Bezug auf die Grünordnung sind in einem gesonderten Grünordnungsplan, mit dazugehörigem Erläuterungsbericht aufgeführt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Über die Begrünung einiger privater Stellplatzflächen wird im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan keine Aussage getroffen.

Mit den Bauantragsunterlagen sind der Verwaltung Pläne vorzulegen, aus denen die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen ersichtlich sind.

## 9. BODENORDNUNG

Eine Umlegung nach dem IV. Teil des BauGB's ist zur Verwirklichung der Planung erforderlich und von der Marktgemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen.

Die Herstellung der Verkehrsflächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Flächen, die sich noch nicht im Besitz der Marktgemeinde befinden, sollen käuflich erworben werden. Enteignung ist nicht vorgesehen, falls jedoch zur Realisierung der Planung erforderlich, gem. den gesetzlichen Bestimmungen (§ 45 ff. BauGB) durchzuführen.

Für Teilbereiche wurden von der Gemeinde Schöllkrippen zwischenzeitlich Grundstücke zur Umsetzung der Planung erworben. Innerörtliche fußläufige Verbindungswege sind bereits größtenteils hergestellt.

Für den Verbindungsweg Marktstraße-Lindenstraße (hinter der Neubebauung) ist der Grunderwerb getätigt. Der Weg von der Marktstraße bis zum Grundstück Feichtinger ist öffentlich. Auf das Grundstück Feichtinger wird ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB, zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Der öffentliche Weg darf im Bereich der Marktstraße mit Zustimmung der Gemeinde überbaut werden.

Bingen/Rhein, 21.08.1992

  
Dr.-Ing. Siegfried Imlau