



**Aufstellung
Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“**

Gemeinde Geiselbach

**Begründung
14. September 2020**

Bearbeitet durch

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13

63743 Aschaffenburg

06021 4584413

info@stadtplanung-kommunalberatung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Grundlagen der Planung	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.2	Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung	5
2.3	Übergeordnete Planungen	7
2.3.1	Regionalplan	7
2.3.2	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	8
2.5	Verfahrenswahl.....	9
3	Naturräumliche und städtebauliche Bestandssituation	10
3.1	Topografie.....	10
3.2	Bestandssituation	10
3.3	Anbaurestriktionen an den Straßen	11
3.4	Infrastrukturanlagen.....	11
3.4.1	Entwässerung	12
3.4.2	Verkehrsanschluss.....	12
4	Nahversorgung in Geiselbach	13
4.1	Interesse der Gemeinde	13
4.2	Bekannte Projektplanung	13
4.3	Regionale Einordnung.....	14
4.4	Zu erwartende Verkehrsentwicklung	15
5	Städtebauliche Planung	16
5.1	Zufahrt	16
5.2	Gewerbegebiet	17
5.3	Vorgaben zur Gestaltung.....	18
5.4	Landschaft und Ökologie	19
6	Städtebauliche Kenndaten der Planung.....	19
7	Bodenordnung, Erschließung, Kosten, Durchführungsvertrag	19
8	Anlagen	20

Abbildungen:

1	Standort der Planung über Luftbild, Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt	6
2	Standort von Osten	6
3	Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg mit voraussichtlicher Ausgleichsfläche	6
4	Regionalplan Bayerischer Untermain, Lesefassung, 01.03.2018	7
5	Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam	7
6	Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2020	7
7	Lage in Geiselbach, Quelle: https://openstreetmap.de	10
8	Topografie, Quelle: Gemeindeangaben	10

9	Bestandssituation.....	10
10	Anbaurestriktionen an den Straßen.....	11
11	Verlegung der Stromtrasse	12
12	Mögliche Anordnung der Gebäude und Parkplätze auf dem Grundstück, Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt	14
13	Siedlungserweiterungen im Süden Geiselbachs gem. FNP und BP	16
14	Geometrie der Verkehrsanlage, Quelle: elementar Ingenieurbüro GmbH, Goldbach, 06/2020	16
15	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“, Planstand 14.09.2020	17

Fotos und Darstellungen:

Soweit nicht anders angegeben: Striewe, Büro für Stadtplanung + Kommunalberatung

1 Vorbemerkung

Die Begründung des Bebauungsplanes, der Umweltbericht und die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches haben im Rechtssinn unterschiedliche Funktionen, werden aber hier als Bestandteile eines „Pakets“ begriffen. Verweise auf Ausführungen an anderen Stellen des „Pakets“ sollen ggf. praxisnah helfen, Wiederholungen für Verfasser und Leser zu reduzieren. Gleichwohl sind gleichlautende Passagen enthalten, die zum Verständnis des jeweiligen Kontextes dienlich sind.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Gewerbegebiet im Norden Geiselbachs sind die Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (2019) wird daher die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ins Auge gefasst. Eines der künftigen Gewerbegebiete kann auf dem Standort südlich des neuen Kreisels AB 12/St 2306 erschlossen werden.

Schon jetzt zeigt sich ein Projektentwickler interessiert, die nordöstlich gelegenen Teilfläche alsbald mit einem Lebensmittelmarkt zu bebauen. Die Größenordnung des Betriebes soll flächenmäßig kompatibel sein mit einem Standort im Gewerbegebiet.

Die Gemeinde Geiselbach begrüßt diese Entwicklung und darf auf gleichlautende Interessenlagen in den umliegenden Gemeinden setzen. Im bayerischen Umfeld finden sich entsprechende Anbieter erst in mind. 6,3 km Entfernung. Alternativen im hessischen Umfeld sind nicht schneller bzw. auf kürzeren Wegen zu erreichen.

Es wurde beschlossen, parallel zur aktuell laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung bereits mit der Bebauungsplanung zu beginnen, soweit sie den Standort des avisierten Marktes betrifft.

2.2 Erfordernis und Geltungsbereich der Planaufstellung

Der Standort befindet sich südlich angrenzend an den Kreisel AB 12/St 2306, der vor wenigen Monaten fertig gestellt wurde.

Das Erfordernis der Bauleitplanung resultiert aus der Lage der Fläche im Außenbereich.



Abb.: 1 Standort der Planung über Luftbild
Quelle: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt



Abb.: 2 Standort von Osten

Die Grenze des hier behandelten Geltungsbereichs wird darauf abgestellt, dem ersten Bauinteressenten eine zügige Umsetzung zu ermöglichen bzw. ein Grundstück/ein Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten und zu erschließen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf der Nordhälfte des Flurstücks 931 und bezieht eine kleine Fläche des Flurstücks 931/2 bzw. der St 2306 ein.



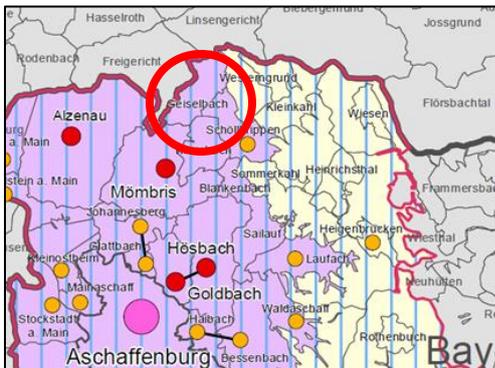
Der Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Abbildung gekennzeichnet. Er enthält die oben benannte Fläche und umfasst ca. 6.616 m².

Abb.: 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg mit voraussichtlicher Ausgleichsfläche

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe soll mittels Ökokonto geordnet werden. Es ist vorgesehen, auf den südlich nahe gelegenen Flurstücken 925 und 926 eine konkrete Maßnahme umzusetzen, die sowohl der Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch dem ökologischen Ausgleich Nutzen bringen soll.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Regionalplan



Im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain liegt Geiselbach am nordöstlichen Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Aschaffenburg, südöstlich angrenzend an die Landesgrenze. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Schöllkrippen. Es gehört ebenso wie das gesamte Umfeld zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb.: 4 Regionalplan Bayerischer Untermain, Lesefassung, 01.03.2018

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Er wird aktuell mit kongruenter Zielsetzung zu dem hier behandelten Bebauungsplan geändert.

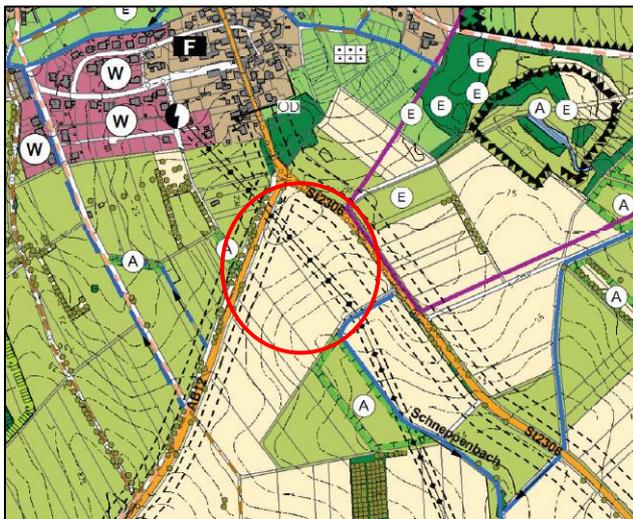


Abb.: 5 Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach, rechtswirksam

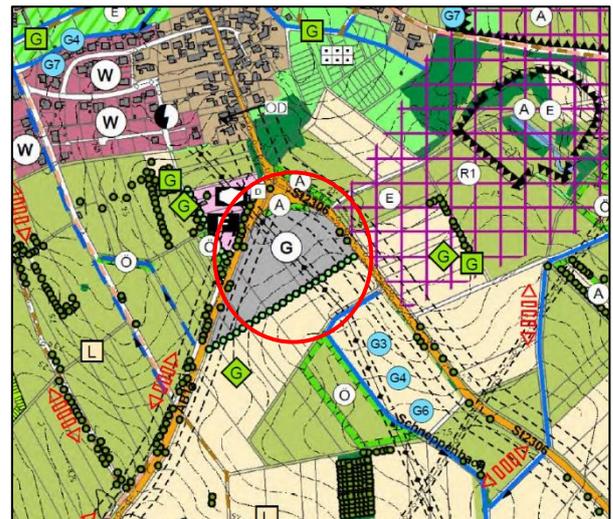


Abb.: 6 Flächennutzungsplan, Änderungsentwurf 2020

Im Nordwesten des Gewerbegebietes sollen Feuerwehr und Bürgerhaus neu entstehen können und im Osten die Einrichtungen für Freizeit und Erholung auf Grünflächen Platz finden.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan erfolgte die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019. Nach abschließender Bearbeitung der Stellungnahmen soll er alsbald zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Bebauungsplan wird in der Annahme aufgestellt, dass die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gewährleistet ist.

2.4 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Gemeinde Geiselbach pflegt bereits seit Jahren einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der jährliche Flächenverbrauch der zurückliegenden 30 Jahre für die Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen incl. der Verkehrsflächen lag bei 4.965 m²/Jahr. Bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 1990 bis 2020 von 2040 Einwohnern ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Flächenverbrauch von 2,43 m² je Einwohner und Jahr. Der durchschnittliche Flächenverbrauch von ländlichen Gemeinden in Bayern lag zum Vergleich bei rd. 4 m² pro Jahr.

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurden die ausgewiesenen Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Plan für Wohn- und Mischgebietsflächen um 0,9 ha reduziert. Bei den gewerblichen Flächen wurde ein Bedarf von 3,09 ha. ermittelt. Die Flächenausweisung im Neuaufstellungsverfahren bleibt mit 2,92 ha hinter dem Bedarf zurück und schließt dabei das vorhandenen Sportgelände ein, das bereits Teil der Siedlungsfläche ist.

Aktuell sind im Gemeindegebiet keine gewerblichen Flächen mehr vorhanden. Die Gewerbegebietsflächen an der Birkenhainer Straße haben eine Gesamtfläche von rund 68.000 m² und stehen seit dem Jahr 2000, also seit über 20 Jahre erschlossen zur Verfügung. Die bestehenden Potenziale im Gewerbegebiet Birkenhainer Straße sind komplett überbaut, bzw. für die nicht bebauten Flächen liegen Bauanträge vor.

Aufgrund der nahezu abgeschlossenen Auslastung der vorhandenen Flächen benötigt Geiselbach einen neuen Gewerbestandort. Außerdem wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt.

Im Westen und Norden Geiselbachs bestehen wegen des Naturparks keine Erweiterungsmöglichkeiten für Siedlungsflächen. Der Osten (Ziegelberg) ist aufgrund der Topographie ungeeignet und wird zudem im Landschaftsplan als wertvoller Bereich dargestellt. Die im Flächennutzungsplan geplante Nutzung des Sportplatzgeländes (Birkenhainer Straße) als gewerbliche Fläche ist allenfalls mittel- bis längerfristig zu realisieren, da zunächst Ausweichflächen für den Sportverein erschlossen und realisiert werden müssen. Es bleibt lediglich die Fläche am Kreisel als schnell verfügbares Potenzial. Es ist topographisch gut geeignet, grenzt an zwei leistungsfähige Straßen an und ist hinsichtlich des Naturschutzes wenig sensibel.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung hat man sich mit dem aktuell vorliegenden Baulandbedarf beschäftigt.¹ Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen wird dort festgehalten, dass angestrebt ist, 50 neue Arbeitsplätze zu generieren, um positive Wirkungen für die Auspendlerquote und die Wahrnehmung von Teilzeitarbeitsplätzen in Wohnortnähe zu fördern.

Das geplante Gebiet am Kreisel/Omersbacher Weg mit ca. 2,67 ha (Reduzierung gegenüber der Darstellung im FNP-Vorentwurf um 2,03 ha!) ist deutlich kleiner als frühere Ausweisungen. Die geplante Neuausweisung entspricht vielmehr dem Bedarf, der im Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes in Geiselbach zu erwarten ist und ist keineswegs überzogen.

¹ Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, Planwerk und Begründung, Entwurf Januar 2020; bearbeitet durch: Wegner-Stadtplanung, Veitshöchheim sowie Dietz und Partner, Elfershausen

Um auch der Omersbacher Bevölkerung kurze Wege zu bieten, hat man sich entschlossen, Siedlungsflächenerweiterung darzustellen und für die Funktionen Gemeinbedarf (Feuerwehr mit Bürgerhaus), Gewerbe (Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und ggf. Lebensmittelmarkt) sowie Freizeit und Erholung (Sportanlagen und andere Freizeitnutzungen) am südlichen Ortsrand von Geiselbach zu bündeln.

Die hier behandelte Planung ist ein erster Schritt zur Ordnung des verbindlichen Planungsrechtes für diese Entwicklung.

Es ist der Gemeinde bewusst, dass die Flächen am Omersbacher Weg zu den Flächen mit höheren Ertragsbonitäten zählen und daher intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es stehen aber, wie vorstehend ausgeführt, keine Alternativen für die gewerbliche Wirtschaft zur Verfügung.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes gehen ca. 7.000 m² an landwirtschaftlicher Fläche verloren. Angesichts der durch den betroffenen Landwirt insgesamt bewirtschafteten Fläche wird keine Existenzbedrohung gesehen.

2.5 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich im regulären, zweistufigen Verfahren nach BauGB aufgestellt.

3 Naturräumliche und städtebauliche Bestandssituation

3.1 Topografie

Der Standort befindet sich auf einer Anhöhe unmittelbar südlich des Geiselbacher Siedlungsgebietes.



Abb.: 7 Lage in Geiselbach
Quelle: <https://openstreetmap.de>

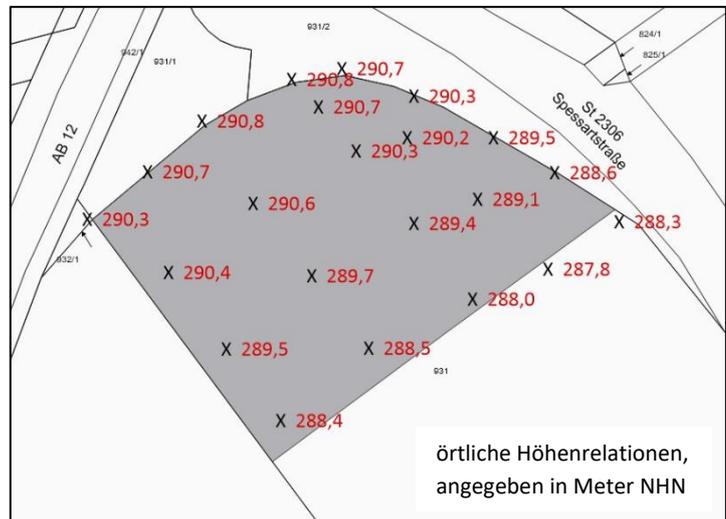


Abb.: 8 Topografie
Quelle: Gemeindeangaben

Das Gelände weist einen sanften Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf. Die Neigung fällt gen Süden: die tiefsten Punkte befinden sich im Südosten, die höchsten an der Nordspitze des Geländes.

3.2 Bestandssituation

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Im Osten befindet sich eine Koppel, in der Pferde trainiert werden. Die Fläche selbst ist unbebaut und dient vollständig als Intensivgrünland.

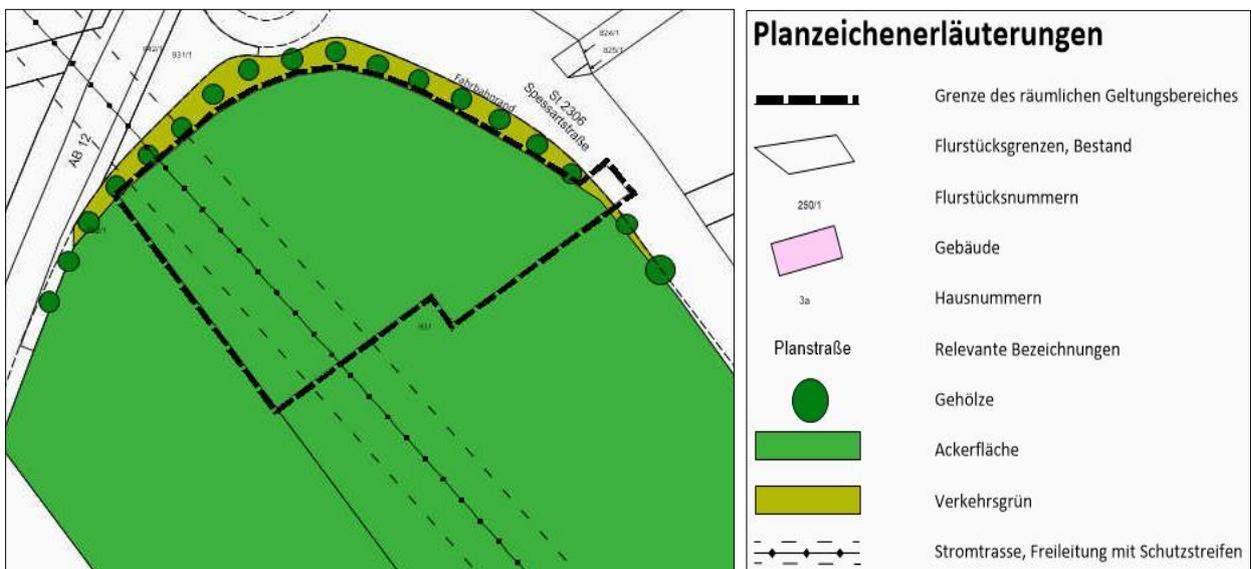


Abb.: 9 Bestandssituation

Im Zuge der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes wurden verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ergriffen. Unter anderem wurden in Abstimmung mit der Schlaraffenburger Streuobstagentur und angrenzend an den nördlichen Abschnitt der hier vorgesehenen Geltungsbereichsgrenze 17 Kirschbäume (*Prunus avium*) gesetzt. Wenige weitere Bäume stehen bereits seit längerem im Umfeld des Geltungsbereiches.

Bisher noch überspannt eine Stromleitung das Areal.

3.3 Anbaurestriktionen an den Straßen

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen gemäß BayStrWG an Staats- und Kreisstraßen bauliche Anlagen im engeren Abstand von 20 bzw. 15 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden. Im Abstand von jeweils doppelter Entfernung stehen Anlagen unter dem Vorbehalt, dass die zuständige Straßenbaubehörde Einvernehmen erteilt.

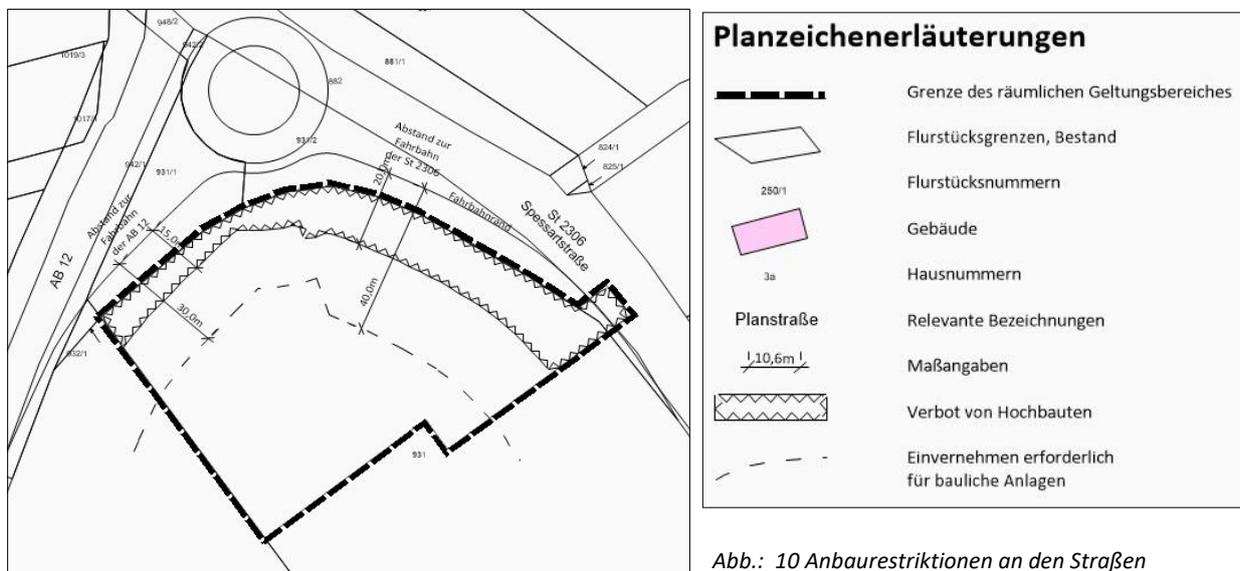


Abb.: 10 Anbaurestriktionen an den Straßen

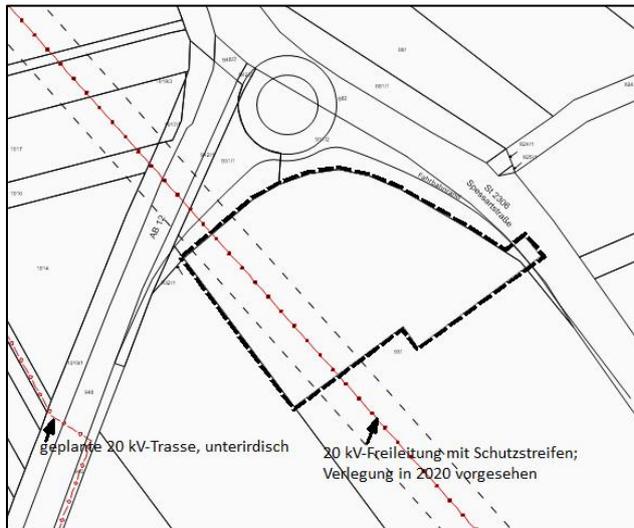
3.4 Infrastrukturanlagen

Die Bündelung der neuen Flächeninanspruchnahmen für Feuerwehrstandort, Gemeindehaus mit sozialen Einrichtungen und Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand Geiselbachs begünstigt die Kosten-Nutzen-Relation für notwendige Ergänzungen in den örtlichen Erschließungsnetzen.

Die Zufahrt von der St 2306 und die Trassen von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden aktuell geplant. Dies geschieht im Hinblick auf das gesamte Gewerbegebiet, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Die Realisierung wird sodann entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen im Gesamten oder bauabschnittsweise geschehen.

Im Rahmen der Wasserversorgung des Gewerbegebiets ist zu berücksichtigen, dass die GRZ von 0,8 gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einer Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz zu bedienen ist. Dies gelingt, indem die innerhalb des

Gewerbegebietes verfügbare Menge von 48 m³/h ggf. durch die Nutzung der ebenso lieferfähigen Entnahmestelle am Endhydranten in der Spessartstraße in ca. 200 m Entfernung ergänzt wird.



Bereits entschieden ist seitens des Betreibers (Bayernwerk Netz GmbH), dass die bisher oberirdisch den Geltungsbereich querende Stromtrasse umgehend verlegt werden wird.

Abb.: 11 Verlegung der Stromtrasse

3.4.1 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Dazu liegt eine Stellungnahme des Planungsbüros vor, die Datenlage und Konzeption der Planung gekürzt vorwegnimmt, wie sie in den wasserrechtlich gebotenen Genehmigungsverfahren zu beschreiben sein werden.²

Regenwasser von den Dachflächen der Bebauung wird einer Regenwasserbehandlung zugeführt. Ob diese mittels Versickerung oder durch Rückhaltung mit anschließender Einleitung in den Schnepfenbach erfolgen wird, bleibt weiteren Erkenntnissen und Überlegungen vorbehalten, wengleich die Einleitung in den Schnepfenbach präferiert wird.

Als Schmutzwasser wird auch das Regenwasser von Straßen- und Parkflächen behandelt. Es soll gemeinsam mit dem gewerblichen Schmutzwasser am Schacht Nr. 197 in der Straße „Ober dem Pfarracker“ in das gemeindliche Kanalnetz geführt werden. Entsprechende Berechnungen haben erbracht, dass die hydraulische Auslastung dort eine Einleitung zulässt.

3.4.2 Verkehrsanschluss

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes soll von der Staatstraße 2306 über eine neue Zufahrt erfolgen. Entsprechend der Anforderungen des Staatlichen Bauamtes wird sie mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur inklusive der dazugehörigen Aufweitung sowie Verziehungen und einer fußläufigen Querung ausgestattet.

² Gemeinde Geiselbach, Neuerschließung Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“, Stellungnahme Abwasserentsorgung; elementar GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen, Goldbach, 13.03.2020

Im Rahmen der notwendigen Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg werden sowohl die technischen Details geklärt als auch Vereinbarungen über Ablöseberechnung und ggf. Sondernutzungsvereinbarung getroffen, sofern nicht die Widmung der Zufahrt als Gemeindestraße vorgesehen ist.

4 Nahversorgung in Geiselbach

4.1 Interesse der Gemeinde

Die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs ist verbesserungswürdig: In Geiselbach sind nur noch eine letzte Bäckerei und eine Kelterei als Anbieter von Lebensmitteln (ohne unmittelbare Anbindung an einen landwirtschaftlichen Hof) aktiv im Verkauf tätig. Die Gemeindeverwaltung hat daher im Jahr 2018 eine Umfrage unter allen Geiselbacher Haushalten zu ihrem Einkaufsverhalten durchgeführt, um die Chancen zur Ansiedlung eines Dorfladens - u.a. in den vorhandenen Räumen des aufgegebenen Einzelhandels - prüfen zu lassen. Die positive Resonanz aus der Bevölkerung auf diese Idee fand jedoch keinen Niederschlag in der Bereitschaft, entsprechende Anteile zu zeichnen und/oder die Leitung des Dorfladens zu übernehmen resp. das entsprechende Betriebsrisiko zu tragen, so dass der Weg zur Realisierung nicht geebnet werden konnte.

Vor diesem Hintergrund weiß die Gemeinde Geiselbach das Engagement des Bauinteressenten zu schätzen, der sich nunmehr gefunden hat. Die Fa. Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt mit Sitz in Neu Isenburg ist spezialisiert auf den Bau von Märkten und hat einen Pächter gewonnen, der gewillt ist, in Geiselbach einen Lebensmittelmarkt zu betreiben. Aufgrund der voraussichtlichen Verfügbarkeit soll der Standort im künftigen Gewerbegebiet gewählt werden.

4.2 Bekannte Projektplanung

Die Rahmenbedingungen bieten einerseits und im Gegensatz zu anderen Flächenpotenzialen topografisch eine hinreichend große Fläche. Andererseits berichtet der Bauinteressent, dass die Analyse der wirtschaftlichen Erfolgsaussichten für einen Lebensmittelmarkt im herrschenden Umfeld die Größe von ca. 800 qm nahe legt.

Das Vorhaben wurde inzwischen skizziert und hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück von Gebäude und Parkplatz zeichnerisch dargestellt. Es geht von einer Geschoßfläche von ca. 1.200 qm aus bzw. von einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm und stellt 84 Parkplätze dar.

4.4 Zu erwartende Verkehrsentwicklung

Für den wirtschaftlichen Betrieb eines Marktes mit 800 qm Verkaufsfläche setzt die Lebensmittelbranche auf einen Einzugsbereich von 3.000 - 5.000 Einwohnern. In Geiselbach wohnen 1.528 Personen (71%) im Hauptort und 617 (29%) in Omersbach - mit insgesamt 2.145 liegt diese Zahl unter den genannten Erwartungen.

Wer außer den Geiselbachern könnte Interesse haben, im Gewerbegebiet „Omersbacher Weg“ einzukaufen? Das Marketing ist in Marktketten weitestgehend gleichgeschaltet, so dass wenig Raum für ein individuelles Profil bleibt. Aber Pendler, denen der Standort die Erledigungen auf dem Arbeitsweg erlaubt, können als aufstockendes Kundenpotenzial betrachtet werden. Diese Hoffnung ist für den hier betrachteten Standort aufgrund der folgenden Zahlen berechtigt: täglich nutzen 1.838 KFZ die St 2306 und 2.725 KFZ die AB 12. Darin enthalten sind auch die meisten derjenigen, die von Geiselbach und Omersbach aus zum Einkaufen in andere Orte fahren.

Ein Lebensmittelmarkt am Standort kann mit ca. 2.500 Einwohnern im Einzugsbereich rechnen. Die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt belief sich 2018 in Deutschland auf ca. 2. Das Kaufverhalten der Bevölkerung dürfte mit einer Annahme von 2,5 Einkäufen pro Woche hinreichend treffend beschrieben sein. Damit darf ein Lebensmittelmarkt am „Omersbacher Weg“ mit 6.250 Kunden pro Woche, d.h. im Mittel 1.040 pro Tag rechnen.

Das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommens wird sich auf verschiedene Verkehrsarten und auf verschiedene Wege verteilen. Der Modal Split im kleinstädtischen, dörflichen Raum³ wird zusammengefasst so beschrieben: Zu Fuß, per Fahrrad und ÖV: 29 %, MIV-Fahrer: 56 %, MIV-Mitfahrer: 15 %. Vor diesem Hintergrund ist mit ca. 650 KFZ täglich zu rechnen, die durchschnittlich den Parkplatz des Lebensmittelmarktes nutzen wollen.

Für die Belastung des Omersbacher Straßennetzes sind keinerlei Veränderungen anzunehmen. Für das Geiselbacher Straßennetzes ist dagegen die weitere Aufteilung der Wege von großer Bedeutung. Sie sei - ohne Quantifizierungsversuche - beschrieben:

- Das Kundenpotenzial, das sich aus den auf St 2306 und AB 12 Vorbeifahrenden ergibt, bewirkt keine Veränderungen.
- Die Omersbacher, die bisher Richtung Mömbris oder Schöllkrippen zum Einkaufen fahren, haben kürzere Wege, belasten aber das Straßennetz im Ortskern Geiselbachs weder bisher noch künftig.
- Die Omersbacher, die die Chance nutzen, in Geiselbach statt in Frei- oder Linsengericht einzukaufen, entlasten das Straßennetz im Orts-kern.
- Die Geiselbacher, die bisher Richtung Mömbris oder Schöllkrippen zum Einkaufen fahren, haben kürzere Wege und belasten das Straßennetz im Ortskern Geiselbachs künftig wie bisher.
- Die Geiselbacher, die die Chance nutzen, in Geiselbach statt in Frei- oder Linsengericht einzukaufen, belasten das Straßennetz im Orts-kern künftig mehr als bisher.

Der Schluss ist damit berechtigt: Angesichts der voraussichtlichen Kundenströme wird sich die Belastung des Straßennetzes im Ortskern Geiselbach nicht maßgeblich verändern.

³ Quelle Mobilität in Deutschland, Kurzreport, Verkehrsaufkommen - Struktur - Trends, Ausgabe September 2019, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, durchgeführt von infas

5 Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“ ist als erster Teil der künftigen Siedlungserweiterung zu verstehen.

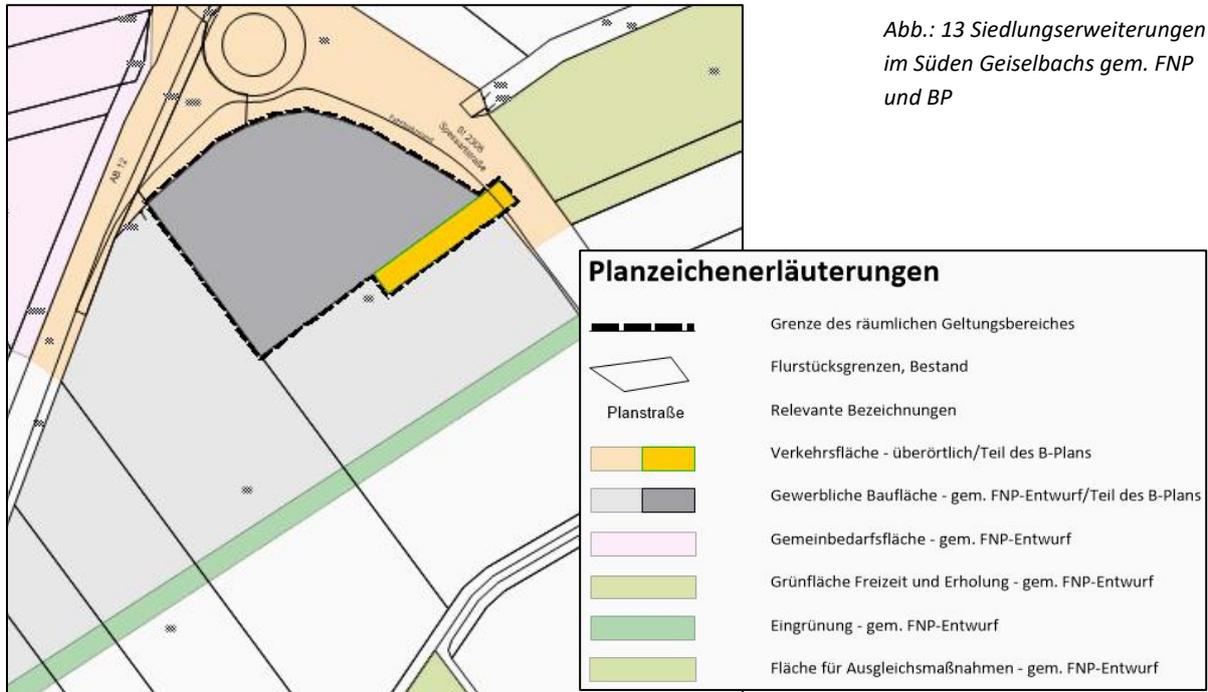


Abb.: 13 Siedlungserweiterungen im Süden Geiselbachs gem. FNP und BP

5.1 Zufahrt

Die Anbindung des Gewerbegebietes ist von der St 2306 vorgesehen, die zu diesem Zweck umgebaut werden wird. Der Umbau umfasst eine LKW-taugliche Einmündung mit Linksabbiegerspur im Zuge der St 2306 samt Aufweitungen und Verziehungen sowie eine Querungshilfe über die St 2306 für Fußgänger und Radfahrer. Inzwischen wurde die Planung der Verkehrsanlagen vorangetrieben und die Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt vertieft.

Die Geometrie der Verkehrsanlage entspricht den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes.

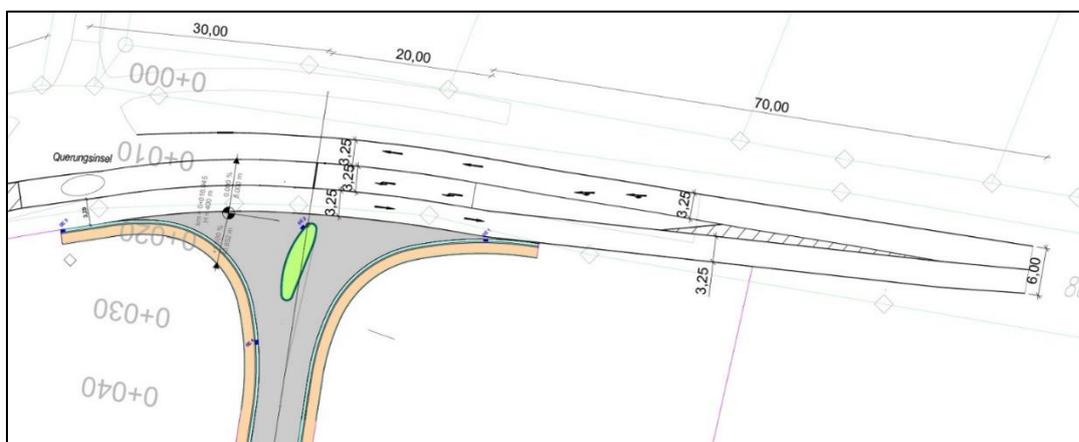


Abb.: 14 Geometrie der Verkehrsanlage mit Einmündungsbereich, Quelle: elementar Ingenieurbüro GmbH, Goldbach, 06/2020

5.2 Gewerbegebiet

Zwar gibt es einen interessierten Projektentwickler, der bald das erste Projekt umsetzen möchte. Dennoch wird der Bebauungsplan mit Blick auf eine breitere Palette an Möglichkeiten aufgestellt.

Der Kontext der gesamten Ortsentwicklung Geiselbachs zielt darauf ab, dass sich „Am Omersbacher Weg“ vielfältige Firmen ansiedeln können, dass das vor Ort erhältliche Warenangebot wieder erweitert wird und gleichzeitig im neuen Gewerbegebiet das Wohnen und die sozialen Einrichtungen weitestgehend vermieden werden und damit für Einwohner und Gäste im Dorf eine gewisse Zentralität des Ortskerns bewahrt wird.

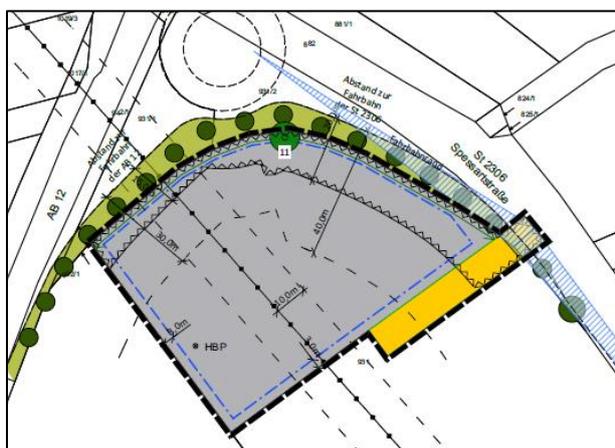
Vor diesem Hintergrund wird der Katalog des § 8 BauNVO nur wenig, aber passgenau auf Gewerbegebiet mit ländlicher Prägung eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet sind generell nur „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe zulässig. Damit scheiden störende Betriebe wie z.B. ein „Schrottplatz“ grundsätzlich aus. Weiterhin ist generell beinhalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit unverträglichen Auswirkungen unzulässig sind, weil eine Genehmigung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen ist.

Da auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, wird das etwaige Nutzungsspektrum weiter eingeschränkt. Auch Lagerplätze sind unzulässig, die in der topografischen Situation das Risiko unerwünschter Emissionen durch Verwehungen beinhalten. Zur ländlichen Prägung gehört nach hiesiger Auffassung aber auch die Möglichkeit, am Betrieb eine Betriebswohnung einrichten zu können. Um den Anreiz zur Fehlnutzung der Bauflächen zu vermeiden werden sie jedoch in ihrer Größe beschränkt.

Das BayStrWG fordert mit Bauverbotszonen entlang der überörtlichen Straßen Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Vor allem aufragende Anlagen unterliegen damit Restriktionen, die an Staatsstraßen 20 m und an Kreisstraßen 15 m Abstand vom Fahrbahnrand wahren müssen.

Darüber hinaus sind Anlagen im Abstand bis 40 m an Staatsstraßen resp. 30 m an Kreisstraßen erlaubt, wenn Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde hergestellt wird.



Diese Schutzstreifen bestimmen maßgeblich über die Bebaubarkeit innerhalb des neuen Gewerbegebietes und werden daher im Bebauungsplan mit den dazugehörigen Erläuterungen nachrichtlich vermerkt.

Abb.: 15 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“, Planstand 14.09.2020

Der Versprung der Schutzstreifen an der Grenze zwischen Staats- und Kreisstraße wird nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt, Straßenbau in der Mitte der Kreislinie zwischen den beiden Knotenpunktarmen angenommen.

An der Straßeneinmündung sind entsprechend ihrem Ausbau und der zulässigen Geschwindigkeit auf der St 2306 Sichtfelder freizuhalten. Ihre Darstellung im Bebauungsplan wird ggf. zu korrigieren sein, wenn Planung und Abstimmung der Verkehrsanlagen abgeschlossen sind. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass ihre Lage ohne weitere Restriktionen für die Bauflächen bleibt.

Die überbaubare Fläche ist unabhängig von den Bauverbotszonen festgesetzt, um insbesondere Versiegelungen wie Parkplätze und Zufahrten anlegen zu können und sonstige Anlagen möglich zu machen, die die Sicherheitsaspekte für den Verkehr nicht beeinträchtigen. Sie wird mit einer Baugrenze gekennzeichnet, die fast überall parallel zur Grundstücksgrenze im Abstand von 3,0 m verläuft.

Die Gebäude können als Doppel- oder Einzelhäuser errichtet werden und müssen den seitlichem Grenzabstand und die Maximallänge von 50 m einhalten. Das Maß der Nutzung wird auf 0,8 GRZ / 1,6 GFZ festgelegt, was für ein Gewerbegebiet im ländlichen Raum passend erscheint. Zusammen mit den Vorgaben zur Höhe der Außenwände, der des Erdgeschoßfußbodens und der Dachneigung sind Gebäudeformen zu erwarten, die weniger als vier Geschosse haben und Wandlängen, die dem gewohnten Bild in Gebieten mit klein- und mittelständischen Betrieben entsprechen.

Der Höhenbezugspunkt wird auf einer mittleren Höhe des natürlichen Geländes fixiert. Er liegt nach dem Vermessungsergebnis auf 289,5 m NHN. Um Geländemodellierungen zu minimieren und das Gewerbegebiet nur im notwendigen Maß über die Kuppe sichtbar werden zu lassen, darf der Erdgeschoßfußboden nur um 0,5 m darüber angeordnet werden.

5.3 Vorgaben zur Gestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung sollen einerseits eine vielfältige Nutzungsbreite unterstützen, beinhalten gleichzeitig aber Überlegungen, dass Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung erwünscht sind und Schadstoffe vermieden werden sollen, bevor sie die mögliche Versickerungsanlage des Niederschlagswassers passieren.

Sowohl das Landschaftsbild als auch die Sicherheit des Verkehrs verlangen an diesem Standort Rücksichtnahme. Zu diesem Zweck wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen generell und in ihrer Gestaltung angemessen eingeschränkt.

Der Blick auf zumeist als unschön eingeordnete Reststoffbehälter, offene Lager etc. wird vermieden, wenn entsprechende Anlagen durch Eingrünung oder Ummantelung kaschiert werden.

Sofern zur Sicherheit von Menschen und Sachen Einfriedungen gesetzt werden müssen, sollen sie aus optischen und ökologischen Gründen nicht ohne Bepflanzung ausgeführt werden. Dasselbe gilt für Stellplätze, die im Verhältnis 1 Baum pro 8 Stück begrünt werden müssen.

5.4 Landschaft und Ökologie

Die Vegetationsbestände, die nicht einer Bebauung weichen müssen sollen erhalten werden und sind daher zu sichern

Zur weiteren Begrünung des Areals werden standortgerechte, heimische Laubbäume in angemessener Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sein. Für das erste Vorhaben resp. den hier beplanten Geltungsbereich sind entsprechend dem festgesetzten Flächenverhältnis 12 Stück zu erwarten. 11 von ihnen sind als Verdoppelung der bereits anderweitig gesetzten Randeingrünung vorgegeben.

Es bleibt zwar der Projektplanung überlassen, ob Einfriedungen benötigt und wieviele Stellplätze nachzuweisen sein werden. Diese Elemente gehen aber wie bereits oben ausgeführt mit einer ergänzenden Begrünung einher.

Aus Gründen des Tier- und Artenschutzes wird die naturschutzrechtliche Vorgabe bestärkt, dass die Zeit für Baumfällungen und Gehölzrodungen, darüber hinaus aber auch für Bauarbeiten beschränkt ist, wenn keine besonderen Vorsichtsmaßnahmen ergriffen werden. Insbesondere dem Insektenschutz dient es, wenn unter den Bäumen blütenreiche Aussaaten vorgesehen sind. Weil Glasfassaden eine Gefahr für Vögel und Fledermäuse darstellen können, wird festgelegt, dass den Tieren ggf. optische Barrieren signalisiert werden müssen. Darüber hinaus finden Kleintiere ihren Weg, wenn Zäune ihnen einen geringen Durchschlupf erlauben.

Zur Anreicherung des Grundwassers wird festgesetzt, dass Niederschläge auf derselben oder angrenzenden Fläche zu versickern sind, soweit nichts entgegensteht.

6 Städtebauliche Kenndaten der Planung

Folgende Zahlen kennzeichnen die Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Omersbacher Weg“:

	Absolute Größe	Anteil am Geltungsbereich	Anteil am Gewerbegebiet
Geltungsbereich	6.616 qm		
Gewerbegebietsfläche	6.055 qm	0,92	
Überbaubare Fläche	5.127 qm		0,85
mit Hochbauten bebaubare Fläche	4.235 qm		
Verkehrsfläche	561 qm	0,08	

7 Bodenordnung, Erschließung, Kosten, Durchführungsvertrag

Das Gelände befindet sich vollständig in privater Hand und soll in naher Zukunft in das Eigentum der Gemeinde bzw. in das des Bauinteressenten übergehen. Die Bodenordnung wird freihändig erfolgen.

Die Erschließung soll durch die Gemeinde mindestens in einem ersten Bauabschnitt entsprechend der gemeindlichen Planung für das Gewerbegebiet gemäß Flächennutzungsplan hergestellt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und die Herstellung der voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht sind südlich des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 925 und 926 vorgesehen.

Notwendige Vereinbarungen werden zu ggb. Zeit mit den zuständigen Behörden und dem Bauinteressenten zu dieser Planung getroffen.

8 Anlagen

1. Gemeinde Geiselbach, Neuerschließung Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“, Stellungnahme Abwasserentsorgung; elementar GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen, Goldbach, 13.03.2020
2. Gemeinde Geiselbach, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“, Artenschutzrechtlicher Beitrag, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg, 07.04.2020

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Aschaffenburg, 14. September 2020

Gez. M. Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG**

Dipl. Ing. Bauass. Marita Striewe

Hennteichstraße 13, 63743 Aschaffenburg