

**Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nummer 1
für das Allgemeine Wohngebiet „Zwischen Burgstein- und
Frankenwaldstraße“,
Gemeinde Geroldgrün,
Entwurf vom 13. Dezember 2019**

1. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Der Gemeinderat der Gemeinde Geroldgrün beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 26. September 2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nummer 1 für das Allgemeine Wohngebiet „Zwischen Burgstein- und Frankenwaldstraße“ aus dem Jahre 1966, einschließlich der vereinfachten Änderung aus dem Jahre 1989.

Der Geltungsbereich ist dem bisherigen Bebauungsplan zu entnehmen

2. Gründe

Die Aufhebung ist erforderlich, da die textlichen und planerischen Festsetzungen des mehr als 50 Jahre alten Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß sind und insbesondere nicht der tatsächlichen Entwicklung entsprechen. Aufgrund zahlreicher Abweichungen in den vergangenen Jahrzehnten stimmt die bauliche Situation mit den seinerzeitigen Festsetzungen nur noch in sehr wenigen Fällen überein. Insbesondere geben die restriktiven Planvorgaben nur wenig Spielraum, den heutigen Interessen von Bauwilligen gerecht zu werden.

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut, die Grundzüge der Planung sind umgesetzt.

Zudem ist diese Aufhebung aus siedlungsplanerischen Gründen sinnvoll, weil die ursprünglich gewählte Abgrenzung des Geltungsbereiches nach heutigen Erfordernissen aus den folgenden Gründen nicht mehr vertretbar erscheint.

Die geplante Zusammenführung von Goethe- und Schillerstraße im westlichen Planungsgebiet und der anschließend angedachte Anschluss an die Humboldtstraße erscheint unter dem Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht mehr zeitgemäß. Die Verkehrsfläche würde anteilig zur noch zu erschließenden Wohnbaufläche einen unverhältnismäßig großen Anteil ausmachen. Zudem ist der Geländeverlauf nicht optimal, da es sehr stark nach Westen ansteigt und sowohl die Kreisstraße HO 41 als auch die Humboldtstraße ein wesentlich erhöhtes Niveau aufweisen (>20 Höhenmeter gegenüber Goethe- und Schillerstraße). Dadurch, dass der Anschluss an die Humboldtstraße in Zukunft nicht mehr erfolgt, würde die Zusammenführung der Goethestraße und der Schillerstraße einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleichkommen.

Die weitere Siedlungsentwicklung im Hauptort Geroldgrün vollzieht sich nach dem planerischen Willen der Kommune auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als vorbereitender Bauleitplanung im Bereich der Schulstraße sowie im Anschluss an das Wohngebiet Faberhöhe. Generell weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldgrün noch einige unbebaute Flächen aus, die für die Wohnnutzung geeignet sind. Im Hinblick auf die Trends der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Gemeinde, ist ein Festhalten an der weiteren Erschließung des Planungsgebietes weder erforderlich, noch stellt dies die städtebaulich und landschaftsplanerisch bestmögliche Lösung dar.

Der Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1966 und berücksichtigt daher naturgemäß noch nicht die wesentlichen Entwicklungen des Bau- und Umweltrechts, was aus heutiger Sicht im Bezug auf noch nicht durchgeführte Erschließungsarbeiten eine kritische Würdigung und Neubewertung erfahren sollte.

Eine Fortentwicklung der Bebauung gemäß dem ursprünglichen planerischen Willen würde aus heutiger Sicht den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entgegenstehen.

Die unbebaute Fläche im Westen ist größtenteils als Biotop Nr. 5635-0027 amtlich kartiert. Der angrenzende Böschungsbereich nördlich der Kreisstraße HO 41 ist als Biotop 5635-1196 amtlich kartiert.

Es handelt sich um ein für den Naturraum charakteristisches Wiesental, in welchem ein Graben fließt, der im unteren Bereich eine breitere Feuchtfläche mit Mädesüß-Hochstaudenflur und abschnittswisen Auengehölzen (insbesondere Weidenarten) ausbildet. Im Nordosten des Grundstücks Fl.-Nr. 649/2 der Gemarkung Geroldgrün wird dieser verrohrt.

Der Bereich der Feuchtfläche weist eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf und ist daher nicht zuletzt aufgrund des erheblich feuchten Baugrunds mit anstehendem Grundwasser nur bedingt für eine Bebauung geeignet.

Das Tal, insbesondere die Bereiche um das Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Geroldgrün sind darüber hinaus von großer Bedeutung für den Luftaustausch und die Frischluftversorgung des Ortszentrums von Geroldgrün.

Die Auengehölze stellen eine natürlich gewachsene und in die Landschaft eingebundene Ortsrandeingrünung dar.

Eine Beseitigung des Biotops und eine anschließende Bebauung der Fläche hätte wesentliche und erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Luft, sodass die Aufhebung des Bebauungsplanes auch aus naturschutzfachlicher Perspektive zu befürworten ist.

3. Auswirkungen der Planung

Künftige Bauvorhaben im Wiesenweg, sowie an bestehenden Verkehrsflächen in der Schillerstraße und der Goethestraße können aufgrund der städtebaulichen Vorprägung im Fall einer gesicherten Erschließung zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden. Ansonsten richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung grundsätzlich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geroldgrün bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt.

Bei der Durchführung von Neuvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 1 für das Allgemeine Wohngebiet „Zwischen Burgstein- und Frankenwaldstraße“ sind die jeweils geltenden gesetzlichen Normen und Regelwerke zu beachten.

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. Dezember 2019
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2019