



Gemeinde Großwallstadt

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Grundtal“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 13. September 2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungspläne
- 3. Artenschutzrechtliche Beurteilung**
- 4- Umweltbericht**
- 5. Eingriff/Ausgleich**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Festsetzungen**

1. Anlass

Zwischen den Wohnquartieren und den Arbeitsstätten in Großwallstadt verläuft die Kreisstraße MIL 38. In Verlängerung der Odenwaldstraße hat sich die Bevölkerung eine Fußwegeverbindung über öffentliche Flächen geschaffen, um auf kurzem Wege den Arbeitsplatz bzw. die Wohnung erreichen zu können. Eine offizielle Fahrbahnquerung besteht jedoch nicht. Hier ereignete sich im Jahr 2020 ein schwerer Verkehrsunfall, wobei eine die Fahrbahn querende Fußgängerin schwer verletzt wurde. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, soll an dieser Querungsstelle ein gesicherter Übergang mit Fußgängerampel geschaffen werden.

Da das Staatliche Bauamt hierfür gesichertes Planungsrecht verlangt, hat der Gemeinderat am 24.05.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundtal“ zu ändern und zu erweitern.

2. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche westlich der Kreisstraße als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Die östliche Teilfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ gekennzeichnet. Zwischen Kreisstraße und Kleingärten verläuft eine Verkehrsfläche, die im Bereich der geplanten Fußgängerquerung nach Osten Richtung Ort als Odenwaldstraße weiterführt. In der Kreisstraße verläuft ein Fernmeldekabel.

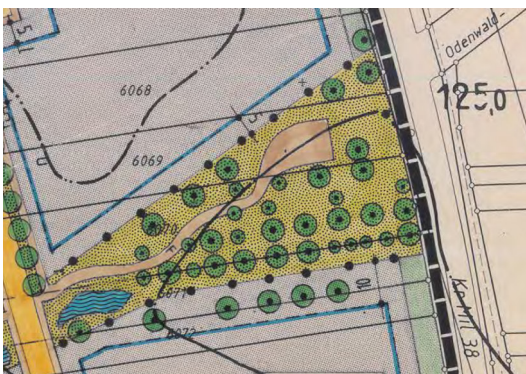


Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

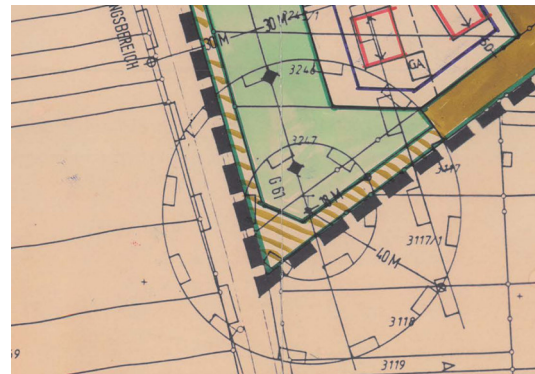
Der Flächennutzungsplan entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2 Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Grundtal“, der östliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kreuzpfad“.



Ausschnitte aus den Bebauungsplänen, Pläne jeweils unmaßstäblich
„Gewerbegebiet Grundtal“



„Am Kreuzpfad“

Gewerbegebiet „Grundtal“ vom 05.10.2000

Festgesetzt sind

- eine öffentliche Grünfläche mit Flut- und Sickermulden sowie Bäumen und Sträuchern, die zu erhalten bzw. anzupflanzen sind,
- ein Gehweg, der jedoch ca. 15 Meter vor der Kreisstraße endet.

„Am Kreuzpfad“ vom 04.11.1991

Festgesetzt sind

- private Kleingärten,
- ein Erschließungsweg zu den Kleingärten ohne direkte Zufahrt von der Kreisstraße Mil 38

Der Mast sowie die gekennzeichnete Freileitungen wurden zwischenzeitlich abgebaut.

3. Artenschutzrechtliche Beurteilung



Luftbild: google maps

Im Bereich der geplanten Verlängerung des Gehweges werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. In diesem Areal stehen weder Bäume noch Sträucher.

4. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

4.1 Merkmale des Vorhabens

Mit der Verlängerung des Gehweges um ca. 15 m westlich der Kreisstraße sowie der Herstellung einer verkehrssicheren Fahrbahnquerung wird nur marginal in eine Grünfläche eingegriffen. Nach Herstellung des offiziellen Weges wird der bestehende Weg (Trampelpfad) aufgegeben.

Die beiden Aufstellflächen vor der Fahrbahn mit den Fußgängerampeln befinden sich im Bereich des Straßenbegleitgrüns und somit auf einer Fläche von nur geringer ökologischer Bedeutung.

4.2 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Wasser und Boden,
3. Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst, die auch bisher zulässig waren.

4.3 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass durch die geplante Maßnahme weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplanten Nutzungen negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

5. **Eingriff-/Ausgleich**

Es werden keine Eingriffe vorgenommen, die auszugleichen sind.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Trink- und Löschwasser

Es wird weder Trink- noch Löschwasser benötigt.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6.2.1 Schmutzwasser

Es fällt kein Schmutzwasser an.

6.2.2 Niederschlagswasser

Die Wegeverbindung besteht. Es werden gegenüber dem bestehenden Planungsrecht aus den Bebauungsplänen „Grundtal“ und „Am Kreuzpfad“ lediglich geringfügige Verschiebungen vorgenommen. Das auf den Wegen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin über die belebte Oberbodenzone versickert.

Wenn möglich sollte die Erweiterung der Fußwege hin zur Querung der MIL 38 ohne zusätzliche Bodenversiegelung durch Herstellung eines erdgebundenen Wiesenweges erfolgen. Alternativ sollte die Erschließung mit möglichst wasserdurchlässigem Material wie Sand, Schotter oder Rasengittersteinen umgesetzt werden. Eine vollständige Versiegelung durch Pflastersteine oder Asphalt sollte vermieden werden.

Nach Feststellung des Büros ISB aus Laudenbach fällt die Fahrbahn zur Ableitung des Oberflächenwassers leicht nach Westen. Auf dieser Seite soll gemäß Planung ein Hochbord gebaut werden. Das Wasser soll in einen Sickerschacht/ in Sickerschächte geleitet werden, wofür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

7. Festsetzungen

Dieser Bauleitplan übernimmt die wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Grundtal“. Es werden nur geringfügige Korrekturen vorgenommen.

7.1 Öffentlicher Gehweg

Innerhalb der Grünfläche wird der öffentliche Gehweg in seiner ausgeführten Lage und mit einer Breite von 2,50 m dargestellt. Der Querschnitt ermöglicht auch Behinderten und älterer Menschen die Benutzung. Im Erweiterungsbereich an der Kreisstraße endet dieser an einer Aufstellfläche vor der Signalanlage. Östlich der Kreisstraße wird er beginnend mit einer weiteren Aufstellfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze fortgeführt. Von dort geht der Weg auf der Grundlage des Bebauungsplans „Am Kreuzpfad“ in einen Erschließungsweg zu den Kleingärten über und endet an der Odenwaldstraße.

7.2 Kreisstraße MIL 38

Mit Ausnahme eines kleinen Streifens auf der Westseite wird die gesamte Parzellenbreite als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, in die auf beiden Seiten die Aufstellflächen für die Fußgänger hineinragen. Entsprechend der Empfehlung des Staatlichen Bauamtes ist der Einbau einer behindertengerechten getrennten Querungsstelle vorgesehen.

Aschaffenburg, den 13. September 2022

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR



Großwallstadt, den __.__.2022

Auftraggeber

Gemeinde Großwallstadt
1. Bürgermeister