

STADT OBERNBURG A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN OBERNBURG KERNSTADT

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN nach § 30 Abs. 3 BauGB
VEREINFACHTES VERFAHREN nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 24.09.2020
Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Geltungsbereich	4
3. Förmliche und informelle Planungen und Bindungen	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	
3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	
3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK	
3.4 Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“	
3.5 Baulicher und archäologischer Denkmalschutz	
4. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	7
4.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB	
4.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten nach Inkrafttreten des Planes	
4.3 Veränderungssperre	
5. Festsetzung nach § 9 Abs. 2b BauGB	7
6. Nachrichtliche Übernahmen	8
7. Umweltbelange und Belange des Denkmalschutzes	9
7.1 Umweltbelange	
7.2 Belange des Denkmalschutzes	
8. Förmlicher Verfahrensablauf	10

VERFAHREN

- I.** Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss fasst in der Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obernburg Kernstadt“ sowie den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre.
- II.** Der Stadtrat billigt in der Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf i.d.F. vom 25.06.2020 und ordnet das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.
- III.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.07.2020 bis 04.09.2020.
- IV.** Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 24.09.2020.
- V.** Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 10a Abs. 2 BauGB am 09.10.2020.

Anhänge

- 1** Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 12.12.2019
- 2** Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Stadtrates am 25.06.2020
- 3** Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Stadtrates am 24.09.2020

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann städtebauliche Konflikte und negative Auswirkungen auf das Umfeld hervorrufen. Vergnügungsstätten bewirken meistens erhebliche Lärmbelastigungen der Funktion „Wohnen“. Die Störungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und auch das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher sind in der Regel kaum zu vermindern oder zu unterbinden.

Es bedarf einer Steuerung seitens der Stadt, um einer Verdrängung anderer Nutzungen zu begegnen, um Negativentwicklungen für die Kernstadt und den dort ansässigen Einzelhandel und auch für Wohnbereiche im direkten Umfeld von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Die Römerstraße und das direkt angrenzende Gebiet sind durch die Regelungen der Vergnügungsstätten in dem Bebauungsplan „Römerstraße“ vor Negativauswirkungen wie Nutzungskonflikten mit schützenswerten Wohnfunktionen, Lärmbelastigungen, „Trading-down“-Effekt (Senkung der Qualität des Warenangebotes aufgrund Verdrängung des traditionellen Einzelhandels) und Beeinträchtigungen des Stadtbildes geschützt.

Der Bebauungsplan „Römerstraße“ aus dem Jahr 1998 beinhaltet folgende Festsetzung:

- *Art der baulichen Nutzung*
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten wie

- *Spiel- und Automatenhallen,*
- *Tanzbars, Diskotheken u.ä.,*
- *alle Arten von Nachtlokalen,*
- *alle Arten von Betrieben mit überwiegendem Angebot an Sexdarstellungen,*
- *alle sonstigen Vergnügungsstätten.*

Die Abgrenzung des Plangebietes „Römerstraße“ orientiert sich an dem damaligen Umfang des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes in der Fassung vom 31.05.1990. Das Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“ wurde 2011 erweitert.

Es hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass der Bereich, der einer Regelung dieser Nutzungsarten bedarf, weiter gefasst werden muss, da er nicht alle schützenswerten Areale der Alt- und Kernstadt umfasst.

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss hat daher am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obernburg Kernstadt“ gefasst. Ziel der Aufstellung des künftigen Bebauungsplanes ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während des Aufstellungsverfahrens wurde ebenso am 12.12.2019 eine Veränderungssperre für die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obernburg Kernstadt“ erlassen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Teilbereiche in der Kernstadt von Obernburg a. Main und bildet einen äußeren Ring um den Bebauungsplan „Römerstraße“ (siehe Abb. 1).



Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

57 (tw.)

110 (tw.), 112, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 134/1, 145, 145/1, 146, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 158/2

236 (tw.), 237, 239, 242, 243, 244, 245, 246/2 (tw.), 247

304, 305, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 316/2 (tw.), 322, 322/1, 323, 325, 326, 327, 329, 330, 331, 333, 334, 336, 337, 338, 339, 345, 346, 347, 348, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362, 363, 364, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391 (tw.), 392, 393, 393/1

403, 407, 413, 414, 416, 416/1, 416/2, 417, 436/1, 436/2, 436/3, 436/4, 436/5, 436/6, 452, 454, 455, 462, 467, 467/2, 467/4, 467/5, 468

503 (tw.), 519/1 (tw.)

625, 625/1, 632/1, 632/4, 642, 643, 653, 654, 656, 658, 659, 661 (tw.), 665, 676

1511, 1512, 1513, 1514, 1514/1, 1520, 1520/1, 1521, 1521/1, 1530, 1538, 1567, 1570 (tw.), 1595/3 (tw.)

1621, 1621/3, 1621/4, 1631, 1631/1, 1639, 1652, 1653, 1658, 1662, 1666, 1667, 1678/2, 1678/3, 1683, 1687, 1693

1710, 1714, 1716, 1717, 1719, 1721, 1722, 1727, 1728, 1731, 1734, 1737, 1738, 1740, 1744, 1753, 1755, 1756/2, 1758, 1764, 1764/2 (tw.), 1765, 1770 (tw.), 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1770/7, 1770/8, 1770/9, 1771, 1771/1, 1771/2, 1772, 1773, 1773/1, 1778, 1780, 1783, 1791

1814/2 (tw.), 1814/3, 1817, 1818, 1821/1 (tw.), 1822/3, 1825/1 (tw.), 1825/2 (tw.), 1826, 1835, 1835/2, 1845, 1850, 1850/1, 1858

1900, 1906, 1914, 1925 (tw.)

2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2097/2, 2097/3, 2098

2102/1

2283/1, 2295

2308, 2309, 2318, 2321

2873/2 (tw.)

3553/2, 3553/3, 3553/4, 3553/5, 3553/6, 3553/7, 3553/8, 3553/23, 3593, 3597

3601, 3606, 3608, 3618 (tw.), 3619, 3620, 3620/2, 3622/1

6744/10 (tw.)

(tw.) = teilweise. Näheres regelt der Lageplan (Abb.1).

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 09.01.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Obernburg a. Main als gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Elsenfeld, der Stadt Erlenbach a. Main, der Stadt Klingenberg a. Main und der Stadt Wörth a. Main bestimmt.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2015, wirksam seit 27.05.2016, stellt in den Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jeweils „*Mischgebiete*“ dar. Lediglich am südwestlichen Rand reicht das Plangebiet geringfügig in das angrenzende „*Allgemeine Wohngebiet*“.

3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK

In dem vom Stadtrat 2009 als Handlungsgrundlage für die künftige Stadtentwicklung beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind folgende Zielvorstellungen aufgeführt:

Versorgung und Einzelhandel im Zentrum sichern und entwickeln

Zentrales Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist die Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt. Hierzu gehören die Sicherung und der Ausbau einer urbanen Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen.

Innenstadtverkehr beruhigen

Die Reduzierung des Verkehrs in der Altstadt ist die Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung.

Über diese Leitbilder lässt sich teilweise ein Ausschluss von Vergnügungsstätten, die eine negative Auswirkung auf ihre Umgebung hervorrufen, begründen.

3.4 Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“

Der Planungsraum ist bis auf kleinflächige Bereiche im Norden und Süden Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“, (mit Bekanntmachung am 17.11.2011 in Kraft getreten). Schwerpunkte des Sanierungszieles sind die Verbesserung und/oder Umgestaltung des Gebietes sowie die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, insbesondere östlich und westlich der Geschäftsnutzung der Römerstraße.

Die **Baugestaltungssatzung** vom 14.07.2011 gilt für das gesamte **Sanierungsgebiet**.

3.5 Baulicher und archäologischer Denkmalschutz

Der östliche Planungsraum, angrenzend an die Untere Wallstraße, ist Bestandteil des mittelalterlichen Stadtgebietes, das unter der Bezeichnung *Ensemble Altstadt Obernburg a. Main* in der bayerischen Denkmalliste beschrieben ist.

In einem Großteil des Plangebietes sind Bodendenkmäler verzeichnet, die ebenso dem Denkmalschutz unterliegen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kern- und Schutzzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch – Raetischer Limes“, zu dem auch der Mainlimes zählt.

Es befinden sich auch Einzelbaudenkmäler im Geltungsbereich.

4. ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN

4.1 Zulässigkeit von Vergnügungstättten nach § 34 BauGB

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Gebiet entspricht einem Mischgebiet. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vergnügungstättten nach der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017. Im Mischgebiet sind nach § 6 BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungstättten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmsweise können nicht kerngebietstypische Vergnügungstättten außerhalb des gewerblich geprägten Teiles zugelassen werden.

4.2 Ausschluss von Vergnügungstättten nach Inkrafttreten des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt als Bebauungsplan im Sinne von § 9 Abs. 2b BauGB das Ziel, Vergnügungstättten innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen.

4.3 Veränderungssperre

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung am 12.12.2019 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, um zwischenzeitliche negative Veränderungen, die nicht im Einklang mit der Konzeption des Bebauungsplanes stehen, im Plangebiet zu unterbinden.

5. FESTSETZUNG nach § 9 Abs. 2b BauGB

Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungstättten für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **nicht zulässig**:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés,
- Wettbüros,
- Swinger-Clubs sowie
- Billard- und Dartcafés.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Vergnügungstättten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind. Die aufgeführten Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise, Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen werden hier unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungstättte“ zusammengefasst.

Die Störung und Beeinträchtigung von Wohnfunktionen, wie sie im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten bestehen, und von schutzbedürftigen Anlagen, wie Kinderkrippe, Kindergarten, Kirche, Musikschule und Pflegezentrum sind wesentliche Gründe zum Ausschluss von Vergnügungstättten.

Darüber hinaus soll durch den Ausschluss von Vergnügungstättten erreicht werden, dass die durch diese Nutzungsarten ausgelösten weiteren städtebaulichen Negativeauswirkungen wie „Trading-down“-Effekte (Qualitätsverlust durch Verdrängung des traditionellen Einzelhandels) und Lärmbelästigungen verhindert werden.

Zentrales Ziel der künftigen Stadtentwicklung ist es, die vorhandene Nutzungsstruktur in der Innenstadt zu stärken im Sinne einer Innenentwicklung. Hierzu gehören die Sicherung und der Ausbau einer urbanen Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen.

Zudem kommt in der Altstadt den bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belangen bei der Erhaltung und Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes besondere Bedeutung zu. Bis auf wenige Randbereiche ist das Plangebiet Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“, in dem eine Baugestaltungssatzung gilt. Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung ist ein Indiz, dass es sich um ein schützenswertes Stadtbild handelt.

Ein Vergnügungsstättenkonzept wurde bisher noch nicht erarbeitet. Der Bebauungsplan „Obernburg Kernstadt“ soll keine positiven Standortbestimmungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten vornehmen, sondern gewährleistet für seinen Geltungsbereich den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Bauplanungsrechtlich regelt sich in den übrigen Bereichen der Gemarkung von Obernburg die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum einen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit ist dabei von der jeweiligen Baugebietstypologie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) abhängig.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den nachrichtlichen Übernahmen werden die Bodendenkmäler, das Ensemble „Altstadt Obernburg a. Main“ und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“ (Rechtskraft seit 17.11.2011) erläutert. Für das Sanierungsgebiet gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a. Main.

In dem Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6120-0070 - Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
- D-6-6120-0067 - Kastell der römischen Kaiserzeit.
- D-6-6120-0068 - Vicus der römischen Kaiserzeit und älteres Holz-Erde-Kastell
- D-6-6120-0106 - Vicus der römischen Kaiserzeit.
- D-6-6120-0138 - Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Obernburg a. Main.
- D-6-6120-0139 - Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen, in der frühen Neuzeit verstärkten Stadtbefestigung in Obernburg a. Main.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. UMWELTBELANGE UND BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abb. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

7.1 Umweltbelange

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes beschränkt sich auf einen Nutzungsausschluss im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Es werden keine weiteren Festsetzungen vorgenommen. Insofern sind die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzsystems „Natura 2000“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst. Die Bereiche der in der bayerischen Denkmalliste aufgeführten Bodendenkmäler und des Ensembles „Altstadt Obernburg a. Main“ werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen.

Der Umgang mit Funden von Bodendenkmälern und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe werden in den Hinweisen erläutert und auf das Vorhandensein von Einzelbaudenkmälern wird hingewiesen.

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberburg Kernstadt“ und Erlass einer Veränderungssperre	12.12.2019
II. Billigung und Auslegungsbeschluss Beschluss des Stadtrates zur Billigung des Entwurfes in der Fassung vom 25.06.2020 sowie Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	25.06.2020
III. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	27.07.2020 bis 04.09.2020
IV. Behandlung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Stadtrates wird der Bebauungsplan „Oberburg Kernstadt“ i.d.F. vom 24.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen	24.09.2020
V. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 10a Abs. 2 BauGB	09.10.2020

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Erster Bürgermeister der Stadt Oberburg a. Main

.....
Aschaffenburg, 25.06.2020
ergänzt, 24.09.2020

.....
Oberburg a. Main,