

ENTWURF

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 75“ in 97246 Eibelstadt“

1. Lage und Bestandssituation

Das in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Ochsenfurter Tor und innerhalb des historischen Ensembles in der Stadt Eibelstadt gelegene Anwesen ist derzeit mit einem zur Straße giebelständigen 1 ½-geschossigen Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Auf der Rückseite des Grundstücks ist eine eingeschossige Garage mit oberseitiger Balkonnutzung direkt an das Wohnhaus angebaut, der kleine Hof auf der restlichen Grundstücksfläche wird mit einer Mauer zum Oberen Graben hin abgeschlossen.

Der Wohnhausbaukörper ist zur Hauptstraße und zum Oberen Graben jeweils auf die Grundstücksgrenze errichtet, während an der Seite zum Nachbargebäude „Hauptstraße 73 mit Fl.Nr. 106“ eine ca. 0,5 m breite „Enge Reihe“ als Bebauungslücke besteht, die eigentumsrechtlich zum Anwesen „Hauptstraße 75“ gehört. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist der Garagenbaukörper mit dem Balkon direkt auf die Grundstücksgrenze errichtet.

Das nicht unterkellerte Bestandsgebäude ist seit einigen Jahren nicht mehr bewohnt und befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand: Verschiedene Innen-/ und Außenwände sind im Sockelbereich durchfeuchtet, die EG-Holzbodenbeläge sind durchgefault, die Innenputze lösen sich ab, die Gebäudetechnik ist veraltet und funktioniert teilweise nicht mehr. Insgesamt entspricht das Gebäude städtebaulich, architektonisch und bautechnisch in keinem Punkt zeitgemäßen Anforderungen, eine Sanierung wäre sehr kostenaufwändig und unwirtschaftlich.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Anwesen wurde nach dem Tod der Vorbesitzer von Familienangehörigen übernommen. Diese beabsichtigen das Bestandsgebäude abzurechen und auf dem Grundstück einen gemischt genutzten, 2 ½-geschossigen zur Hauptstraße traufständigen Neubau mit einer kleinen Weinstube im Erdgeschoß und Ferienzimmern im Ober-/ und Dachgeschoss zu errichten. In einem 1-geschossigen rückwärtigen Anbau sollen die erforderlichen Nebenräume der Weinstube untergebracht werden.

Um den Neubau bestmöglich in die Bestandsbebauung einzufügen, den Belangen des schützenswerten Stadtbildes und den städtebaulichen Sanierungszielen bestmöglich Rechnung zu tragen, wurden die Planungen des Neubaus in enger Zusammenarbeit mit dem von der Stadt Eibelstadt beauftragten Arbeitsgemeinschaft Mahl-Gebhard-Konzepte in München mit Architekt Herrn Kurt Werner entwickelt und in den verschiedenen Planungsphasen bei den Fachbehörden der Stadt Eibelstadt und dem Landratsamt Würzburg vorgestellt und abgestimmt.

Insgesamt entspricht die Neubauplanung mit seinem Nutzungsmix den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Eibelstadt und stellt eine Aufwertung im historischen Ortskern da. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein qualitativvolles Projekt der Innenentwicklung handelt. Wie in den Vorentwurfsplänen zu sehen ist, entspricht das Bauvolumen mit Art und Maß der Nutzungen der örtlichen Bauweise mit grenzständiger Gebäudesituierung entlang der öffentlichen Straßenräumen.

ENTWURF

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

- Zur Hauptstraße führt der geplante Neubaukörper mit seiner zweigeschossigen, traufständigen Gebäudeform, Gestaltung und Dachform mit Gauben die am diesseitigen Straßenraum der Hauptstraße vorherrschende Gebäudetypologie des Ensembles bis zum Ochsenfurter Tor fort.

- Im rückwärtigen Bereich zum Oberen Graben war in einem vorherigen Planungskonzept ein zweigeschoßiger Anbau vorgesehen. Dieser wurde auf Grund nachbarlicher Einwände auf ein Geschöß reduziert und wird unter Erhaltung der Bestandsmauer die Höhenentwicklung des vorhandenen Garagenbaukörpers nicht überschritten.

- Die durch eine Hofmauer-Verbindung zwischen dem Hauptbaukörper und dem hinteren Anbau geplante räumliche Fassung ergibt auch im rückwärtigen Bereich eine stadträumliche Fassung des Oberen Grabens und somit eine Aufwertung des Altstadtensembles. Das Hauptgebäude mit dem Nebengebäude und der geplanten Hofmauer bildet eine räumliche Einheit und verbessert die städtebauliche Situation.

- Die geplante familienbetriebene Nutzungsmischung mit Weinstube und Fremdenzimmern entspricht den grundsätzlichen Zielen des integrierten städtebaulichen Konzepts.

- Die Neubebauung mit den geplanten Nutzungen orientiert sich an den eng bebauten Altstadtbereich mit seiner vorhandenen Baustruktur und ist für eine wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme erforderlich.

Die gestalterischen Anforderungen entsprechen der charakteristischen stadtbildprägenden Bauweise. Das Bauvorhaben ist ein Beitrag zum Weiterbauen im historischen Kontext des Altstadtensembles von Eibelstadt. Das erforderliche Einverständnis der Denkmalbehörde wird im Zuge des Verfahrens eingeholt.

- Im geplanten Innenhof ist die Pflanzung eines Baumes vorgesehen.

- Das Vorliegen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

- Die Erschließung ist gesichert. Das Bestandsgebäude ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, sodass auch der geplante Neubau entsprechend ver- und entsorgt werden kann.

- Eine frühestmögliche Realisierung des Bauvorhabens nach Erteilung der Baugenehmigung wird zugesichert.

Aufgestellt:

Würzburg, den 06.11.2018