

1

TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“

Beschlussvorschlag:

1. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, Planstand 27.03.2023 für die Dauer eines Monats eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind zeitgleich zu beteiligen.

Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst das Gelände des ehemaligen Möbelwerkes, dessen Produktionsstätten sich von der Dürrbachstraße im Norden bis an den Rand der Altstadt im Süden erstrecken.

Die rd. 3,8 ha große Entwicklungsfläche soll zunächst freigestellt und anschließend neu erschlossen werden. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Lt. § 13a BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie sie für das zweistufige Regelverfahren obligatorisch sind, hier nicht vorgesehen. Aufgrund der Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Freudenberg am Main, soll gleichwohl eine über in der Bürgerversammlung am 28.03.2023 erfolgte Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes hinausgehende frühzeitige Beteiligung dennoch durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Auslegung des städtebaulichen Entwurfes für die Dauer eines Monats.

Der städtebauliche Entwurf veranschaulicht die geplante Aufteilung mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kindergarten, Veranstaltungshalle, Seniorenwohnen, Gastronomie) Wohn- und Geschäftshäusern im südlichen, Mehrfamilienhäusern mit zentraler Stellplatzanlage im mittleren sowie über von der Hauptstraße abzweigenden Stichstraßen erschlossene Nachbarschaften mit Ein- und Zweifamilienhäusern im nördlichen Teil der Entwicklungsfläche.

Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich bei dem städtebaulichen Entwurf nicht um einer fertigte Planung, sondern um ein Konzept handelt, das im Zuge des Verfahrens noch Änderungen erfahren kann. Der Vorteil gegenüber einem in seinen Darstellungen an die Planzeichenverordnung gebundenen Bebauungsplan ist, dass der städtebauliche Entwurf allgemeinverständlich und leichter lesbar ist und möglichst viele Bürgerinnen aller Altersstufen dazu animiert, Anregungen und auch Bedenken zu den Planungen vorzutragen.

Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

Sichtvermerk Kämmerer:

01.05.23

Datum

Sachbearbeiter

Weimer

Fachbereichsleitung


Bürgermeister



Wohnen am Main

Visualisierung Gesamtareal_E7

27.03.2023

Bauleitplanung der Stadt Freudenberg am Main
Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf umfasst den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“, wobei für den Teilbereich nördlich der Dürrbachstraße ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Geltungsbereich des „Hauptareals“ soll in einem Bebauungsplan entwickelt werden, wobei die bauliche Realisierung in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten erfolgen wird, die in einem städtebaulichen Vertrag definiert werden. Für das besagte „Hauptareal“ südlich der Dürrbachstraße wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die wesentlichen Eckpunkte des städtebaulichen Entwurfes werden im Folgenden stichwortartig erläutert:

- Im südlichen Abschnitt des Werksgeländes soll zwischen der Hauptstraße und der Dürrbachstraße ein Boulevard angelegt werden, um eine attraktive Verbindung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, die mittelbar auch zu einer Aufwertung der Bebauung entlang der Hauptstraße führen kann.
- Südlich des Boulevards sollen ein Kindergartenneubau (mit Lagerräumen für die mobilen Teile der Hochwasserschutzanlagen im Untergeschoss des zugehörigen Parkdecks) und Seniorenwohnungen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten entstehen. Nördlich soll ein Bestandsgebäude zur einer städtischen Veranstaltungshalle umgebaut werden, um an die vormalige gewerbliche Nutzung zu erinnern. Es ist angedacht, dass die Räumlichkeiten bei der Stadt Freudenberg für z.B. Vereinsfeiern, Hochzeiten usw. angemietet werden können. Zum Main hin vorgelagert können ein oder zwei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, die durch eine Mischnutzung geprägt sein sollen, u.a. wird angestrebt eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss in diesem Bereich zu realisieren.
- Der Boulevard weist nach dem städtebaulichen Entwurf einen Querschnitt von 17 m auf, ausreichend Platz, um hierüber z.B. auch die verkehrliche Erschließung des Kindergartens sicherzustellen. Darüber hinaus soll der Kindergarten über die Dürrbachstraße erreichbar sein. Geplant ist der Ausbau als Mischfläche mit zwei Baumreihen. Zur Anpflanzung gelangen sollen vorzugsweise diejenigen einheimischen Arten, die auch längere Trockenperioden und Starkre-

- genereignisse auszuhalten vermögen. Die Pflanzqualitäten sollen so gewählt werden, dass die Bäume ihre stadtbildprägende Funktion von Anfang übernehmen können.
- Der Boulevard wird ebenerdig von der Hauptstraße abzweigen. Auf der Mainseite muss die Höhenlage der Oberkante der bestehenden Hochwasserschutzmauer entsprechen. Mainseitig vorgelagert soll eine großzügig gestaltete Treppenanlage gebaut werden, ergänzt um eine Rampe für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Stadt wird an dieser Stelle zum Main hin geöffnet.
 - Der mittlere Teil des Werkgeländes wird nach dem Abriss der Bestandsgebäude für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erschlossen. Die Grundrissgestaltung soll so erfolgen, dass alle Wohnungen in den beiden westlichen Baureihen einen direkten Mainblick haben. Die drei Mehrfamilienhäuser auf der Mainseite sollen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss bekommen. Die beiden mittleren Mehrfamilienhäuser können, da sie nicht stadtbildwirksam in Erscheinung treten, ein zusätzliches Vollgeschoss aufweisen. Alle Mehrfamilienhäuser und Wohnungen sollen barrierearm mit Aufzuganlage, treppenfreien Zuwegungen in die Wohnungen und ausreichend breiten Durchgängen ausgestaltet werden. Darüber hinaus ist in Teilbereichen der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage mit direkter Zuwegung in die Gebäude angedacht.
 - Zur Hauptstraße hin sind im städtebaulichen Entwurf zwei weitere Gebäude eingetragen. Denkbare Nutzungen sind z.B. Beherbergungsbetriebe und geschossgebundene gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.
 - Bei der im städtebaulichen Entwurf eingezeichneten Stellplatzanlage handelt es sich um eine Parkpalette mit zwei Ebenen, wobei die obere Ebene von der Hauptstraße, die untere Ebene von der inneren Erschließung aus angefahren werden. Der Gedanke hierbei ist die Schaffung eines möglichst autofreien Quartiers durch das Angebot einer zentralen Abstellfläche und die Optimierung eines zukünftig immer wichtiger werdenden Lademanagements für Elektrofahrzeuge. Die schon aus Gründen des Brandschutzes notwendige Zufahrt zu den einzelnen Mehrfamilienhäusern bleibt der Anlieferung und Sonderfahrzeugen vorbehalten.
 - Der nördliche Teil des Werksgeländes bietet sich für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Diese können zu Nachbarschaften, jeweils über eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erschlossen, zusammengefasst werden.
 - Die Dächer der größeren Gebäude sollen vollumfänglich extensiv begrünt werden. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen ist ebenfalls vorgesehen, wobei die Mindestanforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg überschritten werden sollen.
 - Sowohl bei dem Ausbau und der Möblierung des Boulevards als auch bei der Gestaltung der angrenzenden Bebauung sollen sowohl in der Architektur als auch der Materialwahl harte Übergänge zu der südlich angrenzenden Bebauung der Altstadt vermieden werden. Dieses Ziel kann z.B. durch den partiellen Einsatz des bunten Mainsandsteins für einzelne Fassaden oder Fassadenteile erreicht werden.

- Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im nördlichen Teil sollen auch geneigte Dachflächen zugelassen werden, um den individuellen Gestaltungsinteressen der zukünftigen Bewohner Rechnung zu tragen. Vorgaben für die Gebäudestellung soll es nur für die erste Bauzeile entlang des Mains geben, hier ist in Anlehnung an die historische Bebauung des frühen Fischerdorfes eine giebelständige Anordnung zur Festsetzung vorgesehen.
- Wie der städtebauliche Entwurf zeigt, gehen alle ostwestverlaufenden Straßen und Wege bis zu den Hochwasserschutzanlagen durch, denn der Blick auf den Main ist eines der wesentlichen Qualitätsmerkmale des neuen Quartiers. Eine neue fußläufige Verbindung ist aber nur am Boulevard geplant, um den Hochwasserschutz nicht zu schwächen. Da die im Bedarfsfall auf die vorhandene Wand aufzusetzenden mobilen Elemente von der Baugebietsseite aus anzubringen sind, ist eine durchgehende 5 m breite Arbeitsfläche vorgesehen. Diese wird bis auf wenige Dezimeter unterhalb der Mauerkrone angehoben, um den Einsatzkräften den Aufbau zu erleichtern. Die Befahrung mit motorisierten Fahrzeugen soll den Einsatzkräften vorbehalten bleiben.
- Im Bestand ist das Werksgelände vollständig versiegelt. Infolge des Rückbaus und der Neuerschließung werden mind. 20% bzw. im Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser mind. 40% der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen sein. Die Freiflächen tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation bei, Niederschlagswasser kann versickern und Lebensräume für Vögel und Insekten werden neu geschaffen.

Der städtebauliche Entwurf versteht sich, wie der Name schon sagt, als „Entwurf“. Hierüber darf auch die Art der Darstellung nicht hinwegtäuschen. Seine Inhalte sind nicht abschließend und können über die gesamte Dauer des Bauleitplanverfahrens noch geändert werden. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegte Entwurf soll dadurch insbesondere die ortsansässige Bevölkerung an dem Planungsprozess beteiligen und frühzeitig die Möglichkeit zur Eingabe von Anregungen und Wünschen ermöglichen.

Wettenberg und Freudenberg am Main, den 31.03.2023