

2

TOP 3 Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“

1. Bauabschnitt (Containerplatz)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt wird im Entwurf zur Offenlage beschlossen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst auch den sog. „Containerplatz“. Dieser liegt nördlich der Dürrbachstraße und damit außerhalb des eigentlichen Produktionsstandortes. Bedingt durch die Hochwasserschutzanlagen mit baufreizuhaltendem Arbeitsstreifen im Westen und dem auf 7,5 m Straßenraumquerschnitt zu verbreiternden Wiesenweg im Osten können hier nur 6 Einfamilienhäuser (ggf. mit Einliegerwohnung) vorgesehen werden.

Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Feldmann vom 28.02.2023 wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Die Planungen wurden im Gemeinderat am 06.03.2023 und in der Bürgerversammlung am 28.03.2023 vorgestellt und erörtert. Im Ergebnis sind keine konzeptionellen Änderungen erforderlich, so dass die formalen Beteiligungsverfahren nach BauGB eingeleitet werden können.

Zu jedermanns Einsicht öffentlich (4 Wochen) ausgelegt werden der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie die Begründung und der landschaftspflegerische Fachbeitrag, Planstand 30.03.2023.

Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

Sichtvermerk Kämmerer:

01.05.23

Datum

Sachbearbeiter

Weimer

Fachbereichsleitung

Bürgermeister



Stadt Freudenberg am Main

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Werk 1 (Neue Stadtmitte)“
1. Bauabschnitt

Stand: 19.04.2023

Inhalt

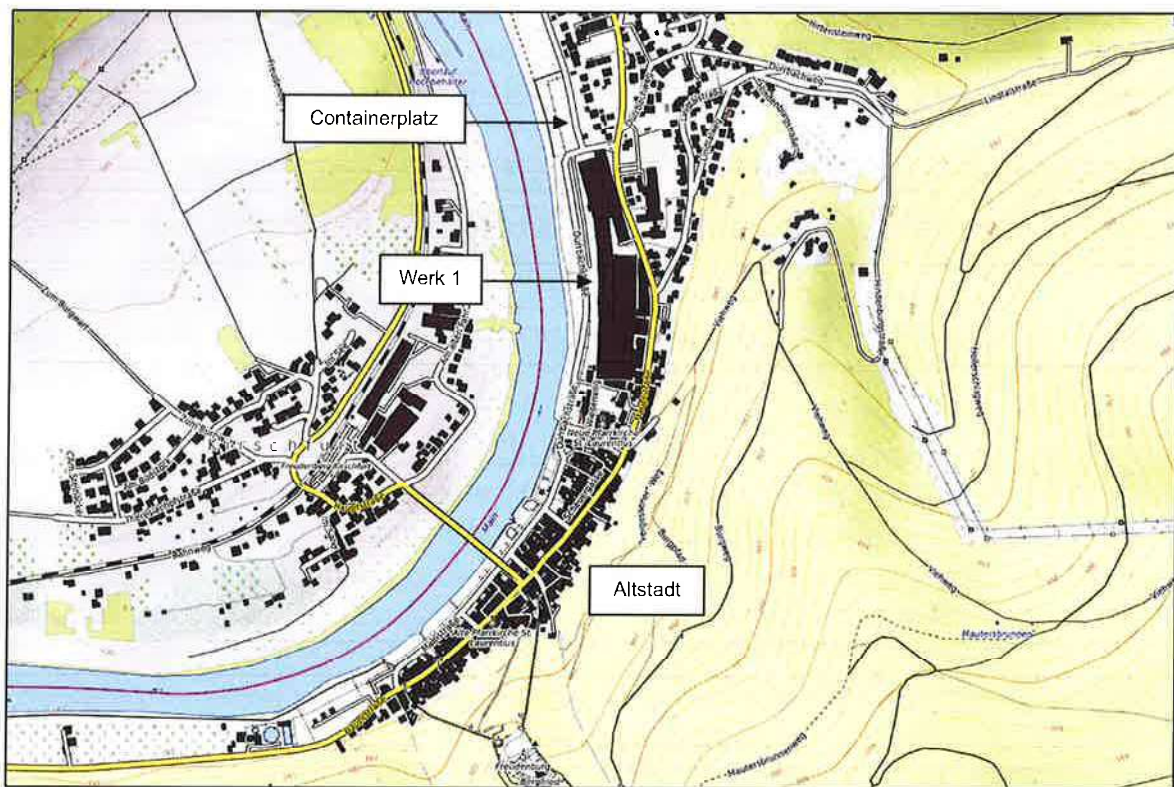
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Städtebaulicher Entwurf	4
1.3	Wohnungsbedarf	6
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.5	Verfahren.....	7
1.6	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
1.7	Flächennutzungsplan	9
1.8	Straßen- und Baufluchtenplan	9
2	Inhalt und Festsetzungen	10
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	12
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse (Z)	12
2.2.3	Geländeoberfläche	12
2.2.4	Höhe der Gebäude	13
2.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
2.2.6	Zahl der Wohneinheiten	14
2.3	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	14
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4	Kinderspielplatz	17
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	17
6	Immissionsschutz	17
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
8	Altablagerungen und Altlasten	22
9	Kampfmittel	22
10	Denkmalschutz	22
11	Bodenordnung	22
12	Kosten.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der historische Ortskern der in ihren Ursprüngen auf eine ab dem ausgehenden 12. Jahrhundert errichtete Bargsiedlung zurückgehenden Stadt Freudenberg am Main wurde mehrfach nach Norden erweitert. Den Abschluss bildete über viele Jahrzehnte eine seit den 1890er Jahren hier ansässige und sukzessive erweiterte Möbelfabrik. Allein aus den Jahren 1936 bis 1983 sind 33 Baugesuche und Bauvorhaben dokumentiert. Das Möbelwerk war inzwischen von Bebauung umgeben, so dass ein Umzug an einen neuen Standort in ein Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietes unumgänglich wurde. Dessen Abschluss 2019 hat der Stadt Freudenberg auf einer Fläche von rd. 4,29 ha ein Innenentwicklungspotenzial eröffnet, das aufgrund seiner zentralen Lage und vor allem der Nähe zum Main sukzessive erschlossen werden soll.

Abb. 1: Übersichtskarte



OpenStreetMap, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Der 1. Bauabschnitt umfasst den „Containerplatz“ Dürrbachstraße/Wiesenweg. Der vormals zum Abstellen von LKW und Containern genutzte Platz liegt nördlich im Anschluss an die ehem. Möbelfabrik. Die rd. 0,38 ha große Fläche ist vollständig betoniert und hochbaufrei. Sie kann vergleichsweise einfach geräumt, erschlossen, parzelliert und einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Werksgelände einschließlich des „Containerplatzes“. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den 1. Bauabschnitt und sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO vor.

1.2 Städtebaulicher Entwurf

Der Containerplatz liegt nördlich der Dürrbachstraße und damit außerhalb des eigentlichen Werkgeländes. Die Fläche ist nahezu höhengleich zum Wiesenweg und entsprechend seiner vormaligen Bestimmung flächendeckend belastbar befestigt. Restriktionen, auf die der städtebauliche Entwurf Rücksicht nehmen müsste wie z.B. besondere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Eine Ausnahme bildet aber die zum Schutz vor Hochwasser errichtete Betonwand entlang der westlichen und nördlichen Grenze. Auf die Wand wird im Bedarfsfall noch eine Hochwasserschutzwand aufgesetzt und verschraubt. Um die Halteschienen in die für die vorgesehenen Bohrungen einlassen und die Zwischenelemente einsetzen zu können, ist ein 5 m breiter Arbeitsraum von Bebauung freizuhalten.

Der Wiesenweg stellt sich aktuell als Straßenverkehrsfläche ohne explizite Aufteilung dar. Der Gehweg entlang der Dürrbachstraße endet unmittelbar nach der Eckausrundung. Die asphaltierte Fläche reicht ansonsten von den Grundstücksgrenzen im Osten bis an die Betonflächen des Containerplanes im Westen. Die Straße soll auf einen Querschnitt von 7,5 m aufgeweitet und ausgebaut werden. Vorgesehen ist ein konventioneller Ausbau mit einseitigem Gehweg. Hierdurch ergibt sich auch auf der östlichen Seite des „Containerplatzes“ eine Reduzierung der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen.

Östlich des Wiesenweges dominieren zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Die Gestaltung und auch Farbgebung sind uneinheitlich. In Anlehnung an den Bestand östlich des Wiesenweges sollen auch auf dem Containerplatz Einzelhäuser mit vergleichbaren Grundflächen entstehen. Die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche reicht aus für den Bau von bis zu 6 Einfamilienhäusern in Ostwestrichtung. Das Gelände soll auf der zum Main hin blickenden Gartenseite angehoben werden, um von der Terrasse aus über die aus Gründen des Hochwasserschutzes zu erhaltende Betonwand blicken zu können.

Östlich des Wiesenweges steigt das Gelände an. Die hier stehenden Wohnhäuser wurden aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den topographiebedingt höher gelegenen Grundstücksteilen errichtet. Die geplante Anhebung des Baugrundes auf dem Containerplatz ist insoweit auch städtebaulich vertretbar.

Der Städtebauliche Entwurf sieht die Freihaltung von Sichtachsen von der Bestandsbebauung zum Main hin vor. Der Bebauungsplan übernimmt diese durch die differenzierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung einer Gebäudebreite von max. 9 m (ohne Garagen).

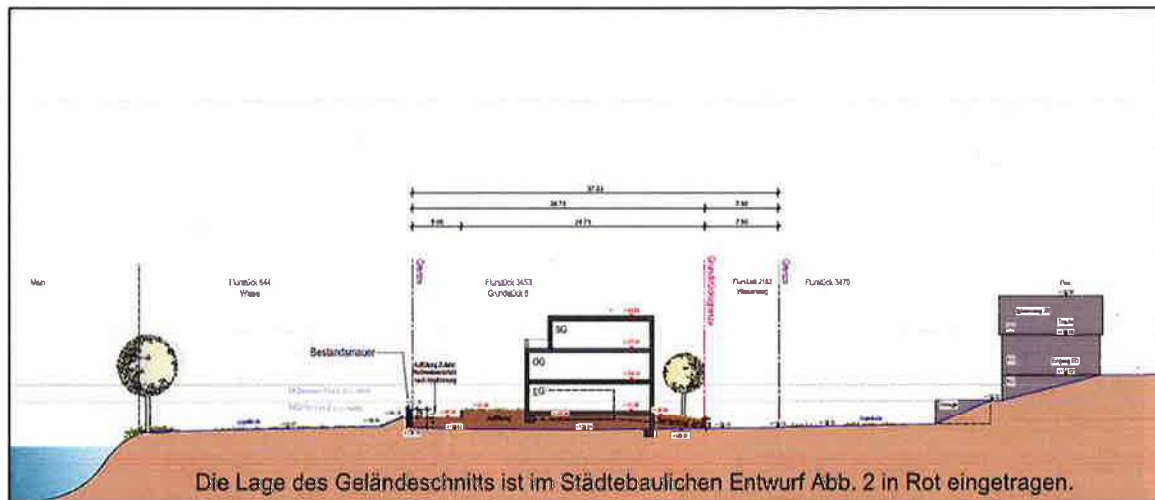
Die Wohnhäuser sollen in den wesentlichen Elementen einheitlich gestaltet werden. Angestrebt werden kubischen Bauformen mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Die Dächer sollen als Flachdächer ausgeführt und begrünt werden. Sie sollen der Gewinnung von Solarstrom genutzt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurf und einen Geländeschnitt, der die zu erwartenden Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandsbebauung am Beispiel des nördlichen Wohnhauses verdeutlicht.

Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf



Feldmann Architekten, Gießen, 28.02.2023

Abb. 3: Geländeschnitt mit Darstellung der geplanten Höhenentwicklung

Feldmann Architekten, Gießen, 28.02.2023

1.3 Wohnungsbedarf

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat bereits 2020 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung „Historische Altstadt II“ eine Studie zum Wohnungsbedarf in der Stadt Freudenberg am Main erstellt. Deren Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Einwohnerzahlen stagnierten zwar seit einigen Jahren, allerdings seien auch Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die den Rückgang bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung abmildern. Es werden weitere Wanderungsgewinne vor allem aus dem benachbarten Bayern, namentlich genannten werden Würzburg und Aschaffenburg, erwartet. Die Stadt Freudenberg am Main weise in der historischen Altstadt eine hohe Leerstandsquote auf. Auch die Zahl der Baufertigstellungen sei überschaubar. Dennoch bestehe Bedarf.

Aus der Analyse der Haushaltsstrukturen sowie des Gebäude- und Wohnungsbestandes werden als Herausforderungen die Schaffung kleinerer Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien im Geschosswohnungsbau abgeleitet. In der Altstadt böten sich Chancen über die Aktivierung leerstehenden Wohnraums für kleinere Starterhaushalte. Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung erfordere schließlich auch den Bau von altengerechtem Wohnraum.

Aufsummiert würden bis zum Jahr 2035 rund 180 Wohnungen zusätzlich nachgefragt. Dies entspreche einem Neubaubedarf von etwas über 10 Wohneinheiten pro Jahr. 80% hiervon würden auf Ein- und Zweipersonenhaushalte unterschiedlicher Altersgruppen und Lebenszyklen entfallen. Schwächer ausgeprägt sei die Nachfrage bei Haushalten ab drei Personen.

Rechnerisch könnten bis zu 50 Leerstandswohnungen aktiviert werden, ohne dass dies zulasten des Wohnungsneubaupotenzials von 180 Wohnungen geht. In der Gesamtbetrachtung könnten in der Stadt Freudenberg am Main bis zum Jahr 2035 somit bis zu knapp 230 Wohnungen auf den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes neu geschaffen oder wieder aktiviert werden.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt umfasst den „Containerplatz“ nördlich der Dürrbachstraße und den Abschnitt des Wiesenweges, soweit diese zur verkehrlichen Erschließung der geplanten Baugrundstücke erforderlich ist und ausgebaut werden soll. An den räumlichen Geltungsbereich schließen an:

Norden:	östlich des Wiesenweges Wohnbebauung westlich des Wiesenweges Kleingärten und sonstige Grünflächen
Osten:	Wohnbebauung
Süden:	nicht genutzte Gewerbegebäude (ehem. Möbelwerk)
Westen:	Grünland (Mainaue)

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 4.598 m². Hiervon entfallen rd. 2.706 m² auf die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und rd. 1.812 m² auf die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1.5 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde für das gesamte Werksgelände einschließlich Containerplatz am 15.07.2019 gefasst.

Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich vor dem 31.12.2024 erfolgen können. Damit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Dieser besagt, dass § 13a für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10 000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Anwendung finden kann. Maßgeblich für die Unterscheidung zwischen den Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB ist die tatsächlich vorhandene Bebauung. Nachfolgend wird geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind:

Bei dem Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt beträgt die anrechenbare Grundfläche gem. Grundflächenzahl rd. 1.082 m².

Im Rahmen des § 13b BauGB ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Kumulationsregelung steht dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen, da die Stadt Freudenberg am Main in den vergangenen Jahren weder im sachlichen noch im räumlichen Zusammenhang mit dem ehem. Möbelwerk einen Bebauungsplan aufgestellt hat.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Dürrbachstraße 2 und Wiesenweg 10-20 sowie der ehem. Möbelfabrik schließt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. § 34 BauGB an.

§ 13b BauGB gilt nur für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründet wird. Dem trägt der vorliegende Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO unter Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Rechnung.

Das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt, wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung zeigt, nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Solche „Störfallbetriebe“ sind in Freudenberg am Main nicht ansässig.

Mit der wie dargelegt zulässigen Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Es steht den Städten und Gemeinde aber frei, zusätzliche Beteiligungen durchzuführen. So findet am 28.03.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, im Rahmen derer die Möglichkeit der Unterrichtung und Erörterung bestand.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt Rechnung, wie der beiliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, zeigt.

1.6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Freudenberg am Main liegt an der Entwicklungsachse *Marktheidenfeld – Wertheim – Freudenberg – Miltenberg*. Der Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken stuft die Stadt als Kleinzentrum im ländlichen Raum ein. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur darf sich die Siedlungstätigkeit im Kernort über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt liegt nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans zwar im Anschluss an eine Siedlungsfläche und ist als „Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Allerdings ist der Regionalplan nicht par-

zellenscharf, so dass das Allgemeine Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von 2.706 m² nicht im Widerspruch mit § 1 Abs. 4 BauGB steht, nachdem die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Fürsprechend ist auch auf die Hochwasserschutzanlagen hinzuweisen, die, wie bisher schon den Containerplatz, zukünftig auch das Allgemeine Wohngebiet vor Überschwemmungen schützen werden.

Die zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre bei Kleinzentren zugrunde zu legende Mindest-Bruttowohndichte vom 45 EW/ha wird bei unter der Annahme von 6 Wohnhäusern auf 3.253 m² Bruttobaufläche (Baugrundstücke zzgl. der hälftigen Fläche der Straße „Wiesenweg“) mit durchschnittlich 1,5 Wohnungen und 2,5 Personen je Haushalt unschwer erreicht: hochgerechnet ist eine Bruttowohndicht von 69 EW/ha zu erwarten.

1.7 Flächennutzungsplan

Der am 30.05.2022 vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises genehmigte und am 07.07.2022 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg am Main stellt den Containerplatz als „geplante Gemischte Baufläche“. Östlich des Wiesenwegs folgt Wohnbaufläche, Bestand. Das ehem. Möbelwerk ist teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „geplante Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Darstellung „geplante Gemischte Baufläche“ wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

1.8 Straßen- und Baufluchtenplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt liegt eingebettet in den „Straßen- und Baufluchtenplan der Gemeinde Freudenberg für die Gewanne Großschnabel, Hundsau, Hüttenrain, Häuslein, Winkelacker, Reiherlein, Leimengrube, Am Galgenberg (Außer der Stadt), Apfelberg, Stubenrauch und Hirtenstein“ aus dem Jahr 1962. Die Satzung wurde unter Herausnahme mehrerer Flurstücke vom Landrat Tauberbischofsheim am 04.05.1960 genehmigte und von der Gemeinde Freudenberg am 16.09.1962 ortsüblich bekanntgemacht.¹

Gegenstand der Satzung war die Schaffung des Baurechts für eine Ortsumfahrung im Zuge der L2310 entlang des Mainufers. Gebaut wurde die Straße von Süden kommend bis zum Dörrbachweg, dem heutigen Abschnitt der Dörrbachstraße zwischen dem ehem. Möbelwerk und dem Containerplatz.

¹ Eine 1964 durchgeführte Änderung betrifft den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht und wird hier daher nicht beschrieben.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, für die im südlichen Teil von Werk 1 und damit im unmittelbaren Anschluss an die Altstadt, Bauplanungsrecht geschaffen werden soll.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da es sich um Nutzungen handelt, die regelmäßig in Nichtwohngebäuden untergebracht werden und damit im Widerspruch zu dem Planziel stünden.²

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

² Private Ladestationen („Wallbox“) für das eigene E-Auto fallen nicht unter den Begriff der „Tankstelle“, sie sind zulässig.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl entspricht mit $GRZ = 0,4$ dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Obergrenze, so dass die Festsetzung keiner besonderen Begründung bedarf.³

Die Geschossflächenzahl entspricht mit $GFZ = 0,8$ der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, um eine insbesondere auch mit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf $Z = II$ als Höchstmaß begrenzt, sie orientiert sich an der Bestandsbebauung östlich des Wiesenweges. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:⁴

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

- 1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,*
- 2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.*

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt sieht aufgrund städtebaulicher Erwägungen bei zwei Punkten ergänzende Festsetzungen vor. Diese werden unter 2.2.3 und 2.2.4 beschreiben.

2.2.3 Geländeoberfläche

Der Containerplatz ist zum Main hin durch eine Hochwasserschutzanlage, bestehend aus einer festen Mauer und einem mobilen Aufsatz, der im Bedarfsfall auf die Mauer aufgesetzt und verschraubt wird, abgegrenzt. Die Mauer weist eine Höhe von 1,3 bis 1,9 m über der Oberkante des Containerplatzes auf. Um jeweils auch von der Terrasse der geplanten Wohnhäuser auf den Main blicken zu können, soll das

³ Im Zuge der Novelle der BauNVO 2021 wurden die bis zum 23.06.2021 geltenden Obergrenzen begrifflich durch Orientierungswerte ersetzt. Der Verordnungsgeber wollte hierdurch den Vorrang der Innenentwicklung unterstreichen und die Festsetzung höherer Bebauungsdichten erleichtern.

⁴ LBO i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 27 der VO vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S 1, 4)

Gelände vor der Bebauung teilweise angehoben werden, jedoch nicht höher wie die bestehende feste Hochwassermauer.

Auf der Seite zum Wiesenweg hin wird keine Anhebung erfolgen, damit Hauszugänge und Zufahrten barrierefrei bleiben. Auch Garagen können auf dem Niveau des Wiesenweges bleiben, um die Sichtbeziehungen der vom Main aus gesehen hinterliegenden Bebauung auf den Fluss nicht unnötig einzuschränken.

Entlang der Hochwasserschutzanlagen genießt die Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge Vorrang. Hier wird das Gelände nicht oder nur in Absprache mit der Feuerwehr angehoben.

2.2.4 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in Meter über NN festgesetzt, um eine eindeutige Bezugsebene zu haben. Ausgehend von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wird eine Gebäudehöhe von 140,5 m über NN, die entspricht einer Höhe von rd. 10 m über dem festgesetzten Baugrund, für angemessen erachtet.

2.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten 6 Baugrundstücke getrennt ausgewiesen werden.

Zugelassen werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) werden in den 2. Bauabschnitt verwiesen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen bis an die gebaut werden kann. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der Anordnung der Gebäude, wie sie der Städtebauliche Entwurf empfiehlt. Aufgrund ihrer baulichen bzw. funktionalen Verbindung zu den Gebäuden sind verschiedene bauliche Anlagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen könnte dazu führen, dass die Gebäudeanordnung deutlich von dem Städtebaulichen Entwurf abweicht. Dies ist nicht gewollt. Ersatzweise wird daher festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden dürfen, wobei der Umfang der Überschreitung auf max. 10 m² je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) begrenzt wird.

Eine zentrale Wärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass alle oder mehrere Gebäude über Wärmepumpen versorgt werden. Deren Außeneinheiten sollen bzw. dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zudem auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Straße „Wiesenweg“ angeordnet werden.⁵

⁵ Wärmepumpen unterliegen der TA-Lärm (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.01.2019 - 5 S 1913/18)

Die Notwendigkeit der Anrechnung von Terrassen und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl bleibt unberührt.

2.2.6 Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Baugebietes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Daher wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.3 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Containerplatz wird entsiegelt. Der Beton wird herausgebrochen, zerkleinert und zu Recyclingbaustoff verarbeitet. Die Neuversiegelung im Vollzug des Bebauungsplanes wird damit deutlich geringer sein, als sie aktuell ist. Hierfür tragen nicht nur die Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bei, sondern auch die folgenden Festsetzungen und Bauvorschriften Gewähr:

- Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagenzufahrten, Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Die Einsatzfahrzeugen vorbehaltene Verkehrsfläche entlang der Hochwasserschulzanlagen darf nur mit Rasenkammersteinen befestigt werden.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden ausgeschlossen. Von dem Ausschluss ausdrücklich nicht erfasst sind echte Steingärten, die natürliche Felslebensräume nachbilden und für eine Vielzahl von Wildpflanzen und Tierarten wie z.B. Zauneidechsen und Wildbienen Lebensraum bieten.
- Mind. 40% der an die Straße Wiesenweg angrenzenden nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks sind auf eine Tiefe von mind. 3 m gärtnerisch anzulegen.

Als weitere stadtökologische Festsetzungen und Bauvorschriften, die auch als Maßnahmen i.S. des Klimaschutzes verstanden werden können, finden Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes:

- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.
- Mind. 30 % der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Die Gründach-Festsetzungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungs-

such- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird. Die Dachbegrünung steht einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie nicht entgegen, da die Module bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern i.d.R. aufgeständert werden. In Konkretisierung von § 6 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 wird daher festgesetzt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren. Die Modulfläche muss mind. 80% der Dachfläche umfassen.⁶ Um eine optimale Ausrichtung zu ermöglichen, darf die zulässige Gebäudeoberkante jeweils um bis 1,2 m überschritten werden.

Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Damit können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch gegen Lichtimmissionen getroffen werden:

- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Den Katalog abrunden dürfen zwei Bauvorschriften, für deren Begründung sowohl für das Straßenbild als auch stadttökologische Belange herangezogen werden können.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet vermieden werden. Um dies zu gewährleisten sollen nur offenen Einfriedungen zugelassen werden, wobei durch die Einhaltung des Mindestbodenabstandes dem Schutz der Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch Igel zählen, dient:

- Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten Sollhöhe Gelände. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur zu den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Sie sind notwendig, aber wenig ansprechend. Wertstoff- und Restmüllbehälter sollen zum Schutz des Straßenbildes möglichst wenig auffallen:

- Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

⁶ Konkretisierung von § 6 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 (GBl. 2021, 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2022 (GBl. S 610)

Die weiteren landschaftspflegerischen Belange werden innerhalb des der Begründung beiliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag beschrieben.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung der 6 Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Dürrbachstraße und den Wiesenweg. Das planinduzierte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen liegt unter der Annahme von

- 12 Wohnungen,
- 1,5 Pkw pro Wohnung und
- 2 Reisen pro Pkw und Tag

bei rd. 72 Pkw-Fahrten pro Tag. Hinzu kommen Besucher- und Lieferverkehre. Die ehem. als Ortsumfahrung konzipierte Dürrbergstraße, über die auch der Ziel- und Quellverkehr des ehem. Möbelwerkes abgewickelt worden ist, ist ausreichend leistungsfähig.

Der Wiesenweg verfügt nur über eine vergleichsweise schmale, asphaltierte Fahrbahn. Von der Fahrbahn baulich abgesetzte Gehwege sind keine vorhanden. Der Wiesenweg wird auf die Länge des Containerplatzes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neu Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt einbezogen. Die zur Ausweisung gelangende Straßenverkehrsfläche weist einen Querschnitt von 7,5 m auf. Die entspricht einer Verbreiterung der bisherigen Straßenparzelle um rd. 2 m. Der Ausbau könnte damit folgende Aufteilung erhalten:

- 2,0 m Gehweg aus Seiten der Neubebauung
- 4,75 m Fahrbahn (Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit)
- 0,75 m Schutzstreifen.

Da die Fahrbahnbreite einer Straße das Fahrverhalten von Kraftfahrern wesentlich mit beeinflusst und breite Fahrbahnen zu einem schnelleren Fahren animieren, trägt der genannte Querschnitt vor allem auch dem Bemühen um eine verminderte Geschwindigkeit zum Schutz nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer Rechnung.⁷

Anzusprechen sind hier insbesondere Radfahren zur den nördlich liegenden öffentlichen (Spielplatz, Friedhof, Sportanlagen, Badensee) und privaten (Seecamping) Infrastruktureinrichtungen.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über die vorhandenen Straßen. Durch den Bau eines einseitigen Gehweges wird dem erhöhten Schutzbedürfnis von Fußgängern Rechnung getragen. Für Fußgänger steht zudem ein separater Wanderweg entlang des Mains zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr: Die nächstliegende Bushaltestelle „Schule“ liegt in der Hauptstraße in einer Entfernung von weniger als 200 m zum Planstandort. Die Bushaltestelle wird Montag bis Freitag von der Linie 85 Miltenberg - Freudenberg - Collenberg - Stadtprozelten - Wertheim bedient (in beiden

⁷ Der für die Bemessung nicht relevante, aber auch nicht auszuschließende Begegnungsfall LKW/LKW ist unter Mitbenutzung des Schutzstreifens ebenfalls gewährleistet.

Richtungen). Die Haltestelle wird auch von einem RufTaxi angefahren. Der Bahnhofspunkt Freudenberg-Kirschfurt ist in wenigen Minuten über die Mainbrücke erreichbar.

4 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt sieht keinen Spielplatz vor, denn rd. 200 m nördlich des Containerplatzes liegt zwischen dem Wiesenweg und dem Fußweg entlang des Mains der „Schleusenspielplatz“. Dieser soll noch im laufenden Jahr umgestaltet und neu möbliert werden. Entstehen wird ein barrierefreier, inklusiver Spielplatz, der die Bedürfnisse aller Kinder berücksichtigt.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt werden innerhalb des der Begründung beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vollumfänglich berücksichtigt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz ist vorliegend gewahrt, da der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt angrenzende Teil des ehem. Möbelwerkes ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens:

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung soll neu geordnet werden. Das Schmutzwasser wird auch weiterhin dem Mischwasserkanal im Wiesenweg zugeführt, die Abwasserbehandlung erfolgt in der städtischen Kläranlage im Süden der Stadt⁸. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann ggf. dem Regenwasserkanal in der Dürbergstraße zugeführt werden. Hier ist aber noch zu prüfen, ob er auch genutzt werden kann, da er direkt

⁸ Die Betriebsführung obliegt dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim.

in den Main einleitet und im Hochwasserfall abgeschiebert wird, um ein Eindringen des Hochwassers hinter den Hochwasserschutz zu verhindern. Wenn der Regenwasserkanal nicht genutzt werden kann, muss auch das Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da § 55 Abs. 2 WHG unmittelbar geltendes Recht darstellt, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Containerplatz ist aktuell voll versiegelt. Der Grad der Versiegelung wird im Vollzug des Bebauungsplanes deutlich reduziert.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

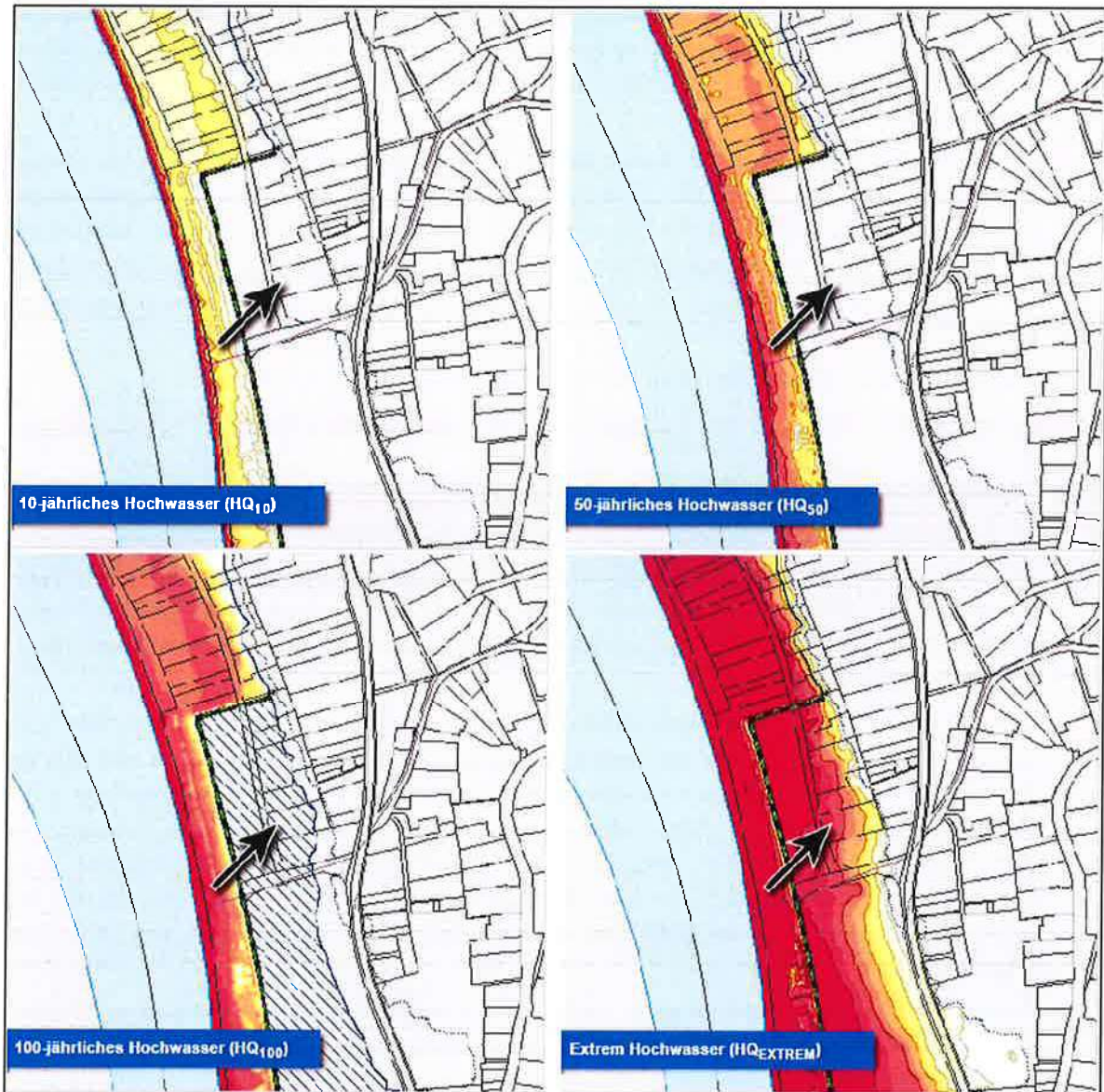
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfte in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.⁹ Er liegt allerdings in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Dies bestätigt der in Abb. 5 wiedergegebene Auszug aus dem Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg.¹⁰ Hiernach schützen die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen sowohl den Containerplatz als auch den Teil von Werk 1 südlich der Dürrbachstraße vor Überschwem-

⁹ Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft - Gewässer, E-Mail vom 31. Januar 2023

¹⁰ Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>, Abruf 16.01.2023

mungen bis einschließlich dem 100-jährlichen Hochwasser. Nur bei einem Extremhochwasser ist mit Überschwemmungen bis einschließlich der Bebauung östlich entlang der Straße Wiesenweg zu rechnen.

Abb. 5: Verlauf der Überschwemmungsgrenzen nach dem Hochwasserrisiko-Management



Quelle: siehe Fußnote 9

In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen und Restriktionen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes:

§ 78b WHG

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die

überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

§ 78c WHG

Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten

(1) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

(2) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

(3) Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Zu § 78b WHG: Der Containerplatz ist bereits durch Hochwasserschutzmaßnahmen gegen das Überschwemmungsgebiet des Mains abgeschirmt. Die Höhen stellen sich wie folgt dar:

- Mauerkrone Bestand: 131,16 m über NHN
- Wandaufbau im Bedarfsfall: 132,43 m über NHN
- Wasserspiegellage HQ_{100} : 131,90 m über NHN
- Wasserspiegellage HQ_{Extrem} : 133,60 m über NHN

Nach dem „Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg“ schützen die vorhandenen Anlagen bis zu dem sog. 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}). Bild 6 zeigt die zweiteilige Hochwasserschutzanlage im Bereich des Containerplatzes. Im Bedarfsfall werden die Stützen im Abstand von 2,5 m in hierfür in die Mauerkrone eingelassene Halterungen eingesetzt und verschraubt. Anschließend werden die Dammbalken in die hierfür vorgesehenen U-Führungen eingesetzt. Im Bereich von Straßendurchlässen wie z.B. der Dürrbachstraße ist die mobile Trennwand (Schott) bodentieft.

Abb. 6: Bild eines Probauaufbaus



Quelle: Stadt Freudenberg am Main

Bei einem Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) reichen die bestehenden Hochwasserschutzanlagen nicht aus: Die Höhendifferenz zwischen der Oberkante der mobilen Wand und der Wasserspiegellage des HQ_{Extrem} beträgt rd. 1,2 m.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden sieht der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt sieht vor, den Containerplatz nach der Entsiegelung auf eine mit der Oberkante der Hochwasserschutzmauer korrespondierende Höhe anzuschütten. Der Baugrund liegt damit rd. 1,5 m über der Straßenoberkante des Wiesenweges, aber noch rd. 1,0 bis 1,5 m

unter der Wasserspiegellage des HQ₁₀₀. Mit aufgesetzter Wand beträgt die Stauhöhe aber rd. 0,5 m über der Wasserspiegellage des HQ₁₀₀.

Das HQ_{Extrem} ist statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten. Dennoch ist Vorsorge zu treffen, z.B. durch den Verzicht auf eine Unterkellerung, bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Wassereintritt (Abdichtung der Gebäudehülle, Rückstausicherung, Barriersysteme), hochwasserangepasste Gebäudenutzung und planmäßiges Fluten (wasserbeständige Baustoffe, Schutz der TGA-Installationen, Schutz des Inventars). Angesprochen ist hier die Gebäudeplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Zu § 78c WHG: Heizölverbraucheranlagen können ausgeschlossen werden, die alternative Möglichkeiten der Wärmeversorgung gegeben sind. Beispielhaft genannt seien Photovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Bei dem Containerplatz handelt es sich um einen Altstandort. Altablagerungen oder Altlasten aus dem Plangebiet sind der Stadt Freudenberg am Main aber nicht bekannt.

9 Kampfmittel

Bei der Luftbildauswertung vom 12.04.2019 hat der Gutachter¹¹ keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern gefunden. Es bestehe keine Notwendigkeit in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger weitere Maßnahmen zu ergreifen.

10 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes (Archäologie und Baudenkmalpflege) werden nicht berührt.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Freudenberg am Main entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

¹¹ Dr. K. Hinkelbein, 70794 Filderstadt

Stadt Freudenberg am Main
Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ - 1. Bauabschnitt
Planstand 30.03.2023

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden. Die Größe der zulässigen Überschreitung beträgt je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) max. 10 m².

1.2.2 Wärmepumpen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Straße „Wiesenweg“ zulässig.