



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II

Freudenberg am Main, 05. Oktober 2020

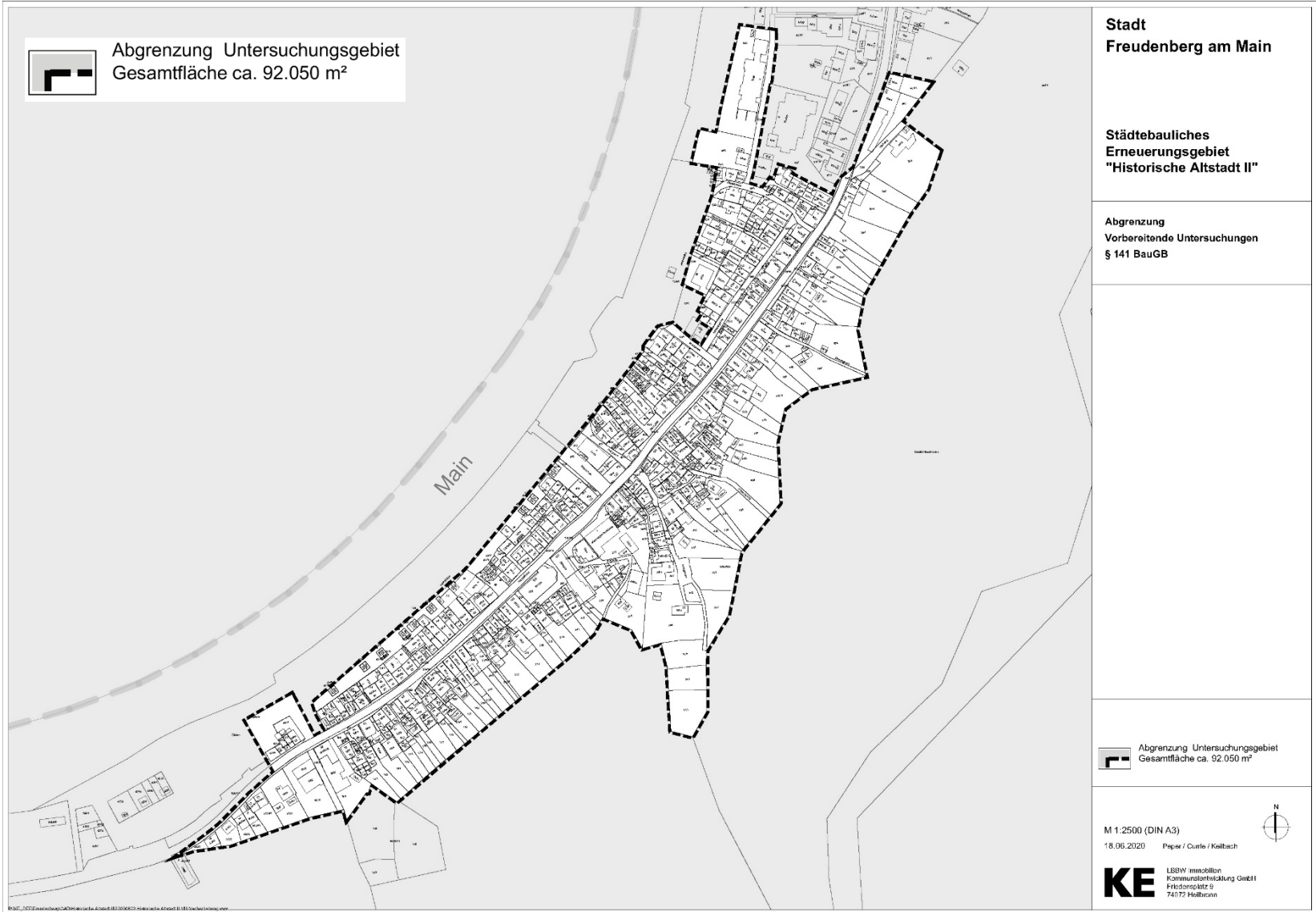
# Agenda

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Bestandsanalyse
- Neuordnungskonzept mit Interventionsbereichen
- Befragung Eigentümer (Mitwirkungsbereitschaft)
- Befragung Träger öffentlicher Belange



# **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**

# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - Abgrenzung

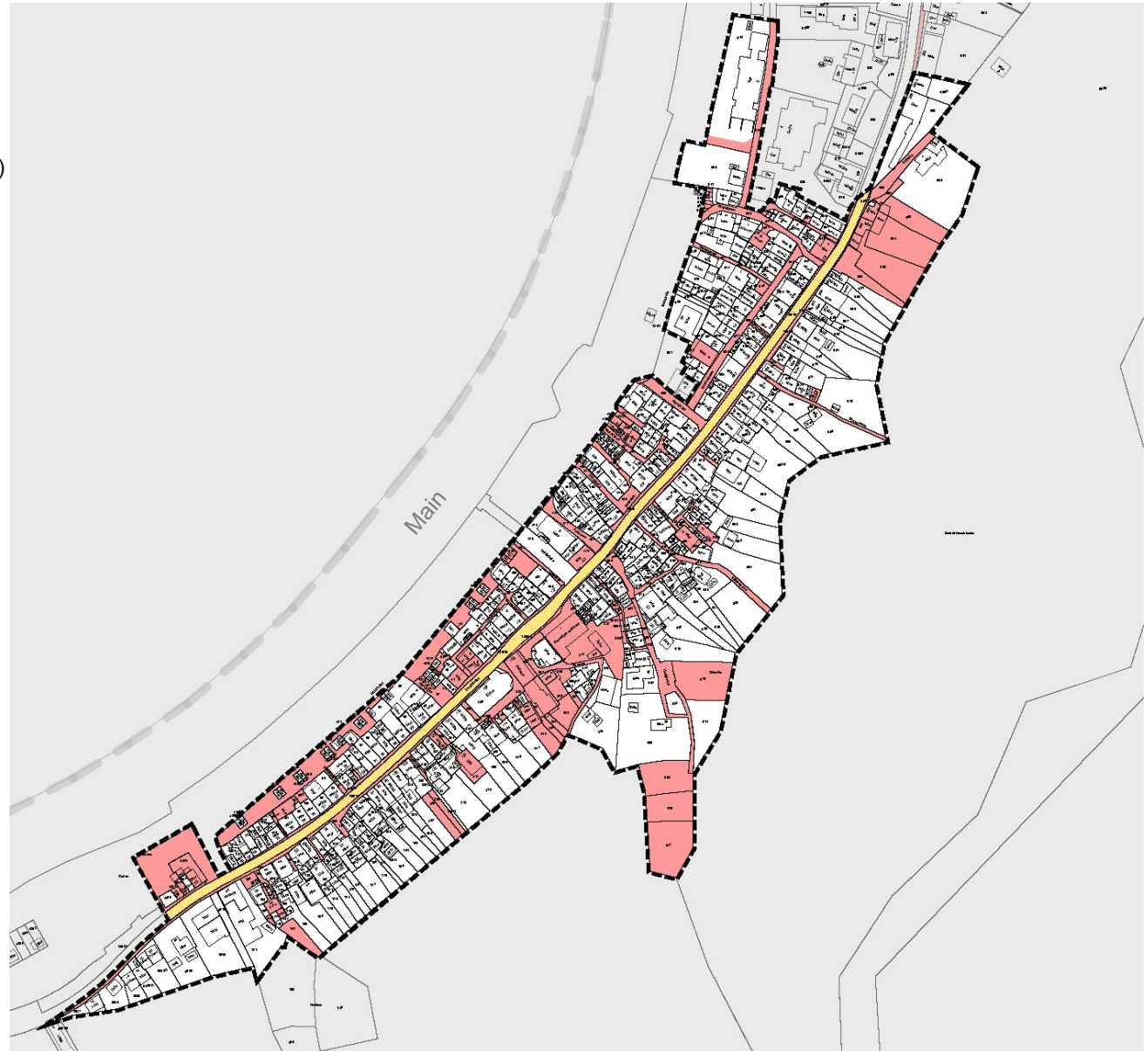
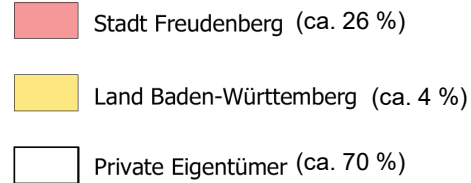






# Bestandsanalyse

## Eigentumsverhältnisse

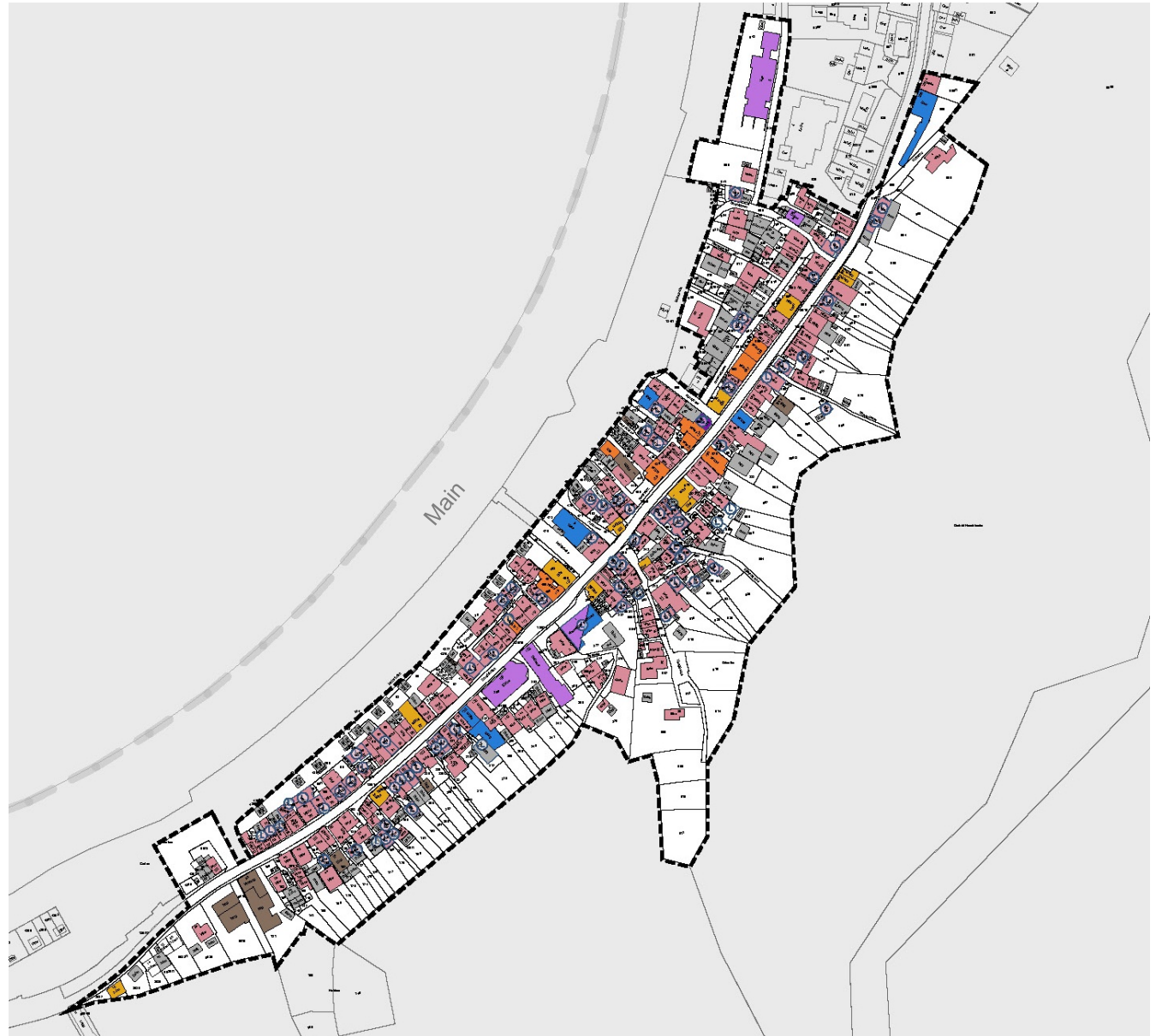


## Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche und kirchliche Einrichtungen
-  Dienstleistung / Gesundheit
-  Einzelhandel
-  Gastronomie
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

## Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand



## **Beurteilungskriterien Gebäudezustand**

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude Gebäudebestand.



## Beurteilungskriterien Gebäudezustand

### Kategorie 1: keine/leichte Mängel, Neubauten (im Plan: grün)

- Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden.
- Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

### Kategorie 2: erkennbare Mängel (im Plan: gelb)

- Leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, teilweise einhergehend mit energetischen Defiziten.
- Es besteht erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Hierbei festgestellte Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein.

## Beurteilungskriterien Gebäudezustand





### Kategorie 3: starke Mängel (im Plan: orange)

- Deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, grundsätzlich einhergehend mit energetischen Defiziten.
- Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich.

### Kategorie 4: schwere Mängel (im Plan: rot)

- Gebäude mit starken funktionalen und baulichen Defiziten.
- Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.

## Gebäudezustand (von außen beurteilt)

-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwere Mängel
-  ohne Bewertung (z.B. Werk 1, Kirchen, Nebengebäude)
-  denkmalgeschütztes Gebäude  
(gesamt 35 Gebäude, ca. 12% vom Gesamtbestand)
-  leerstehendes Gebäude  
(gesamt 74 Gebäude, ca. 26% vom Gesamtbestand)

### ÜBERSICHT (288 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	<b>53 Geb.</b>	<b>18 %</b>
	<b>79 Geb.</b>	<b>27 %</b>
	<b>69 Geb.</b>	<b>24 %</b>
	<b>87 Geb.</b>	<b>31 %</b>



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Mängel & Konflikte





## Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Mängel & Konflikte



4

Hauptstraße 218  
schlechte Bausubstanz



5

enge Gehwege an Hauptstraße,  
Schwerlastverkehr



6

schlechte bauliche Substanz entlang Hauptstraße,  
enge Gehwege, Durchgangsverkehr, Mülltonnen

# Fazit Bestandsanalyse

- Gebäudebestand mit z.T. großen baulichen und funktionalen Defiziten
  - Ca. 82 % der Gebäude weisen Mängel auf
  - Bei ca. 55 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf
- Funktionsverlust Stadtkern
- Hohe Verschattung durch dichte Bebauung
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude (ca. 25% vom Gesamtbestand)
- Hohe verkehrliche Belastung des Stadtkerns (Durchgangsverkehr) mit Schwerlastfahrzeugen
- Gefahr für Fußgänger durch schmale Gehwege
- kaum Parkierungsmöglichkeiten entlang Hauptstraße (für gewerbliche und private Nutzung)
- Mängel in der Erschließung „Bergviertel“, Einschränkung Barrierefreiheit (steile Wege)



# Neuordnungskonzept



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - Neuordnungskonzept



## Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Historische Altstadt II"

### Neuordnungskonzept

#### Übersicht der Interventionen

- 1 "Am Wertheimer Tor"
- 2 Dienstleistungszentrum  
"Hauptstraße 105 / Hallengasse 1"
- 3 "Hauptstraße / Amtshaus / Brücke"
- 4 "Am Miltenberger Tor"
- 5 Private Maßnahmen





# Intervention 1 –

„Am Wertheimer Tor“

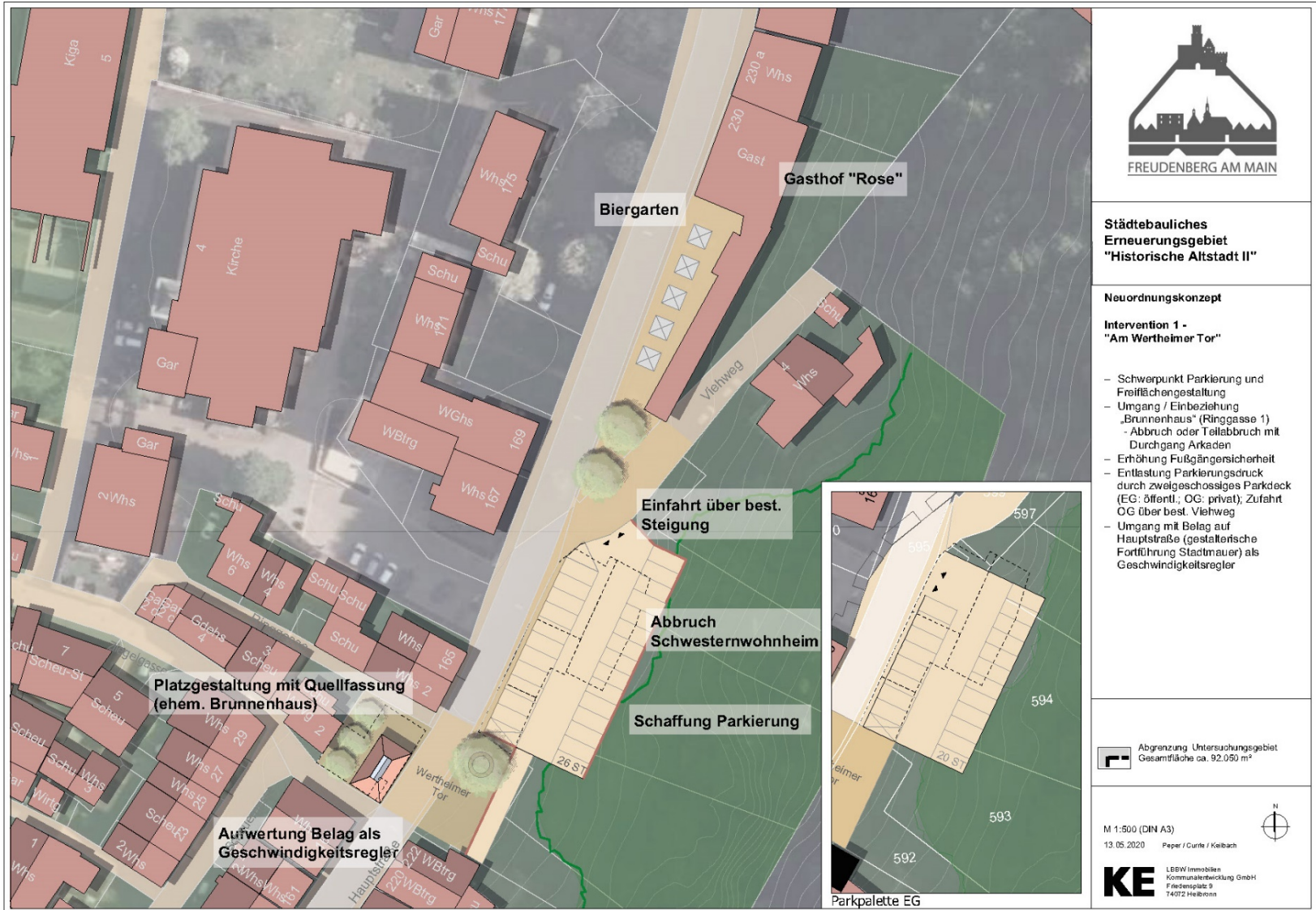


## Bestandssituation





# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 1



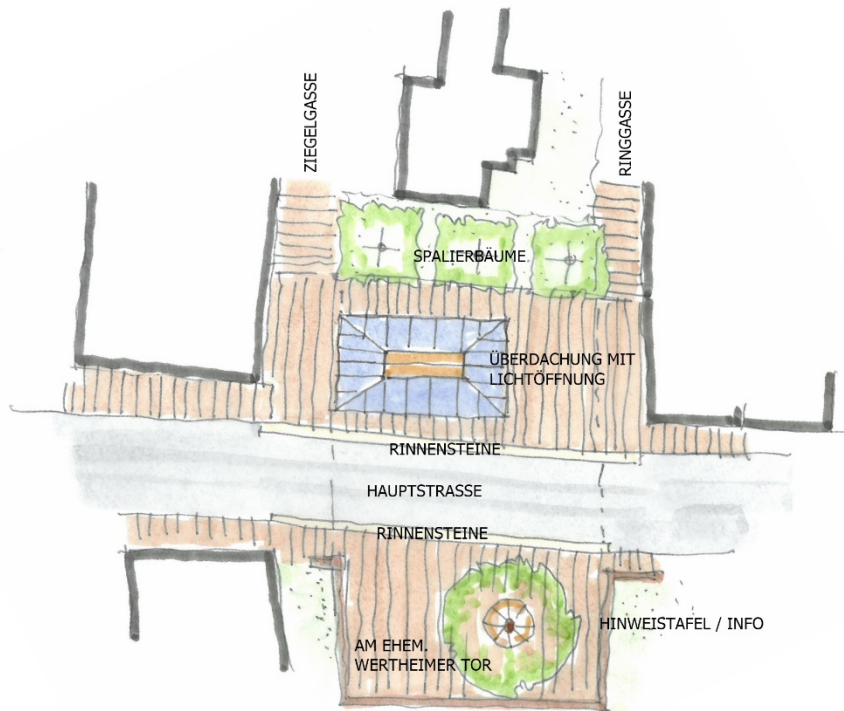
# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 1 - OPTIONAL



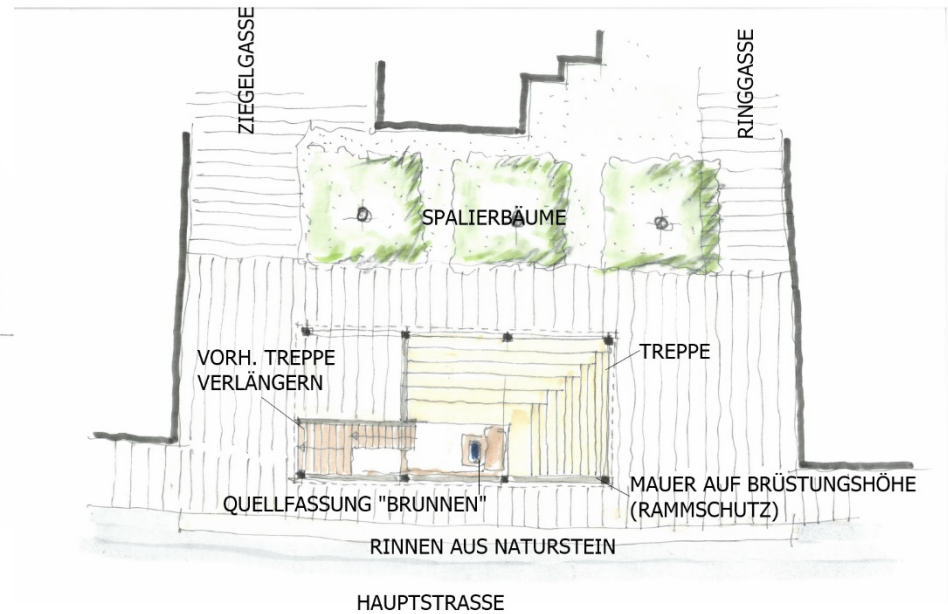


## Bestandssituation historisches „Brunnenhaus“



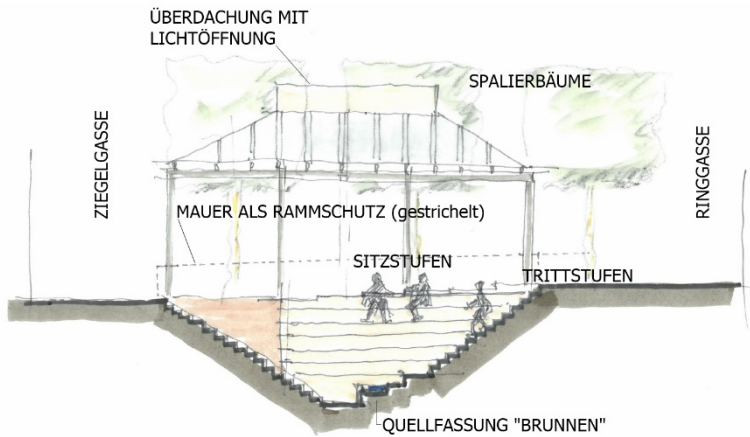


Lageplan Skizze

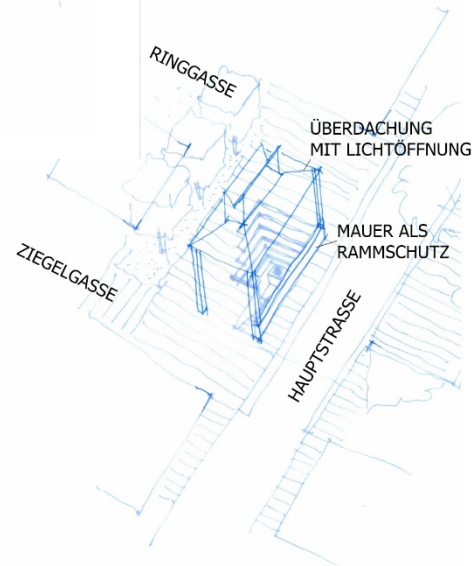


Grundriss Skizze „Brunnenhaus“

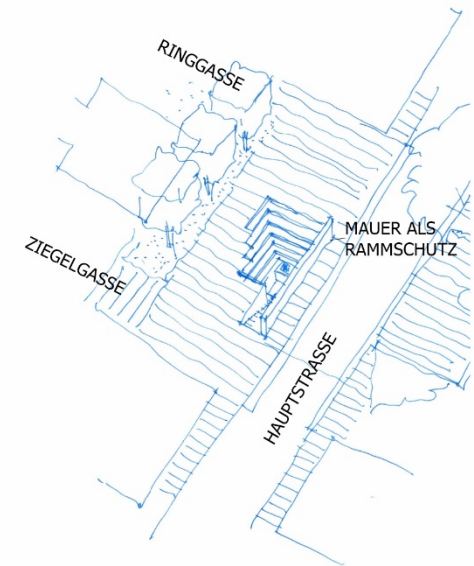
# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 1



Schnitt Skizze



Skizze mit Überdachung



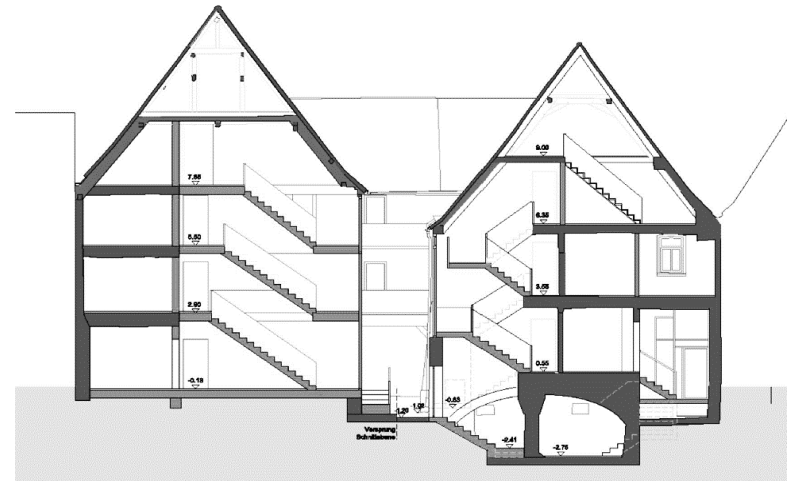
Skizze ohne Überdachung

## Handlungsbedarf Intervention 1

- Schwerpunkt Parkierung und Freiflächengestaltung
- Umgang / Einbeziehung „Brunnenhaus“ (Ringgasse 1)
  - Abbruch oder Teilabbruch mit Durchgang Arkaden
  - Erhöhung Fußgängersicherheit
- Entlastung Parkierungsdruck durch zweigeschossiges Parkdeck (Abbruch ehem. Schwesternwohnheim)
  - EG: öffentl., OG: privat; Zufahrt OG über best. Viehweg
- Umgang mit Belag auf Hauptstraße (gestalterische Fortführung Stadtmauer) als Geschwindigkeitsregler



## Intervention 2 – Dienstleistungszentrum Hallengasse 1 / Hauptstraße 105





### Vorentwurf



### **Zukünftige Nutzungen**

#### Hauptstraße 105

- Familienbüro
- Tourismus- und Kulturbüro
- Ferienwohnung
- großzügige Maisonette Wohnung

#### Hallengasse 1

- Familienbüro
- Tourismus- und Kulturbüro
- Ferienwohnung
- großzügige Maisonette Wohnung

Vorentwurf



Ansicht Hauptstraße

Entwurf von Architekt Harald Neu, März 2019

Vorentwurf



Erdgeschoss Perspektive

Entwurf von Architekt Harald Neu, März 2019

Vorentwurf



Obergeschoss Perspektive

Entwurf von Architekt Harald Neu, März 2019



## Handlungsbedarf Intervention 2

- Sanierung der Gebäudesubstanz
- Errichtung Dienstleistungszentrum (z.B. Familienbüro, Tourismus- und Kulturbüro)

## Intervention 3 – „Hauptstraße / Amtshaus / Brücke“



- Neufassung des Straßenraumprofils mit barrierefreien Querungsmöglichkeiten, farbige und ggf. materialbezogene Durchgängigkeit mit den Seitenräumen und den Gassen
  - Fahrbahnbreite 5 bis 5,5 Meter (an Engstellen) mit beidseitig geführten 3-zeiligen Pflasterrinnen mit je 30 cm als Kontur
  - Bushaltestellen mit barrierearmen Buseinstiegskanten (Kasseler Bord), Halt auf Fahrbahn
- **Ziel: Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung**





Bestandssituation



Verbreiterung und Aufweitung Seitenräume



## Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 3

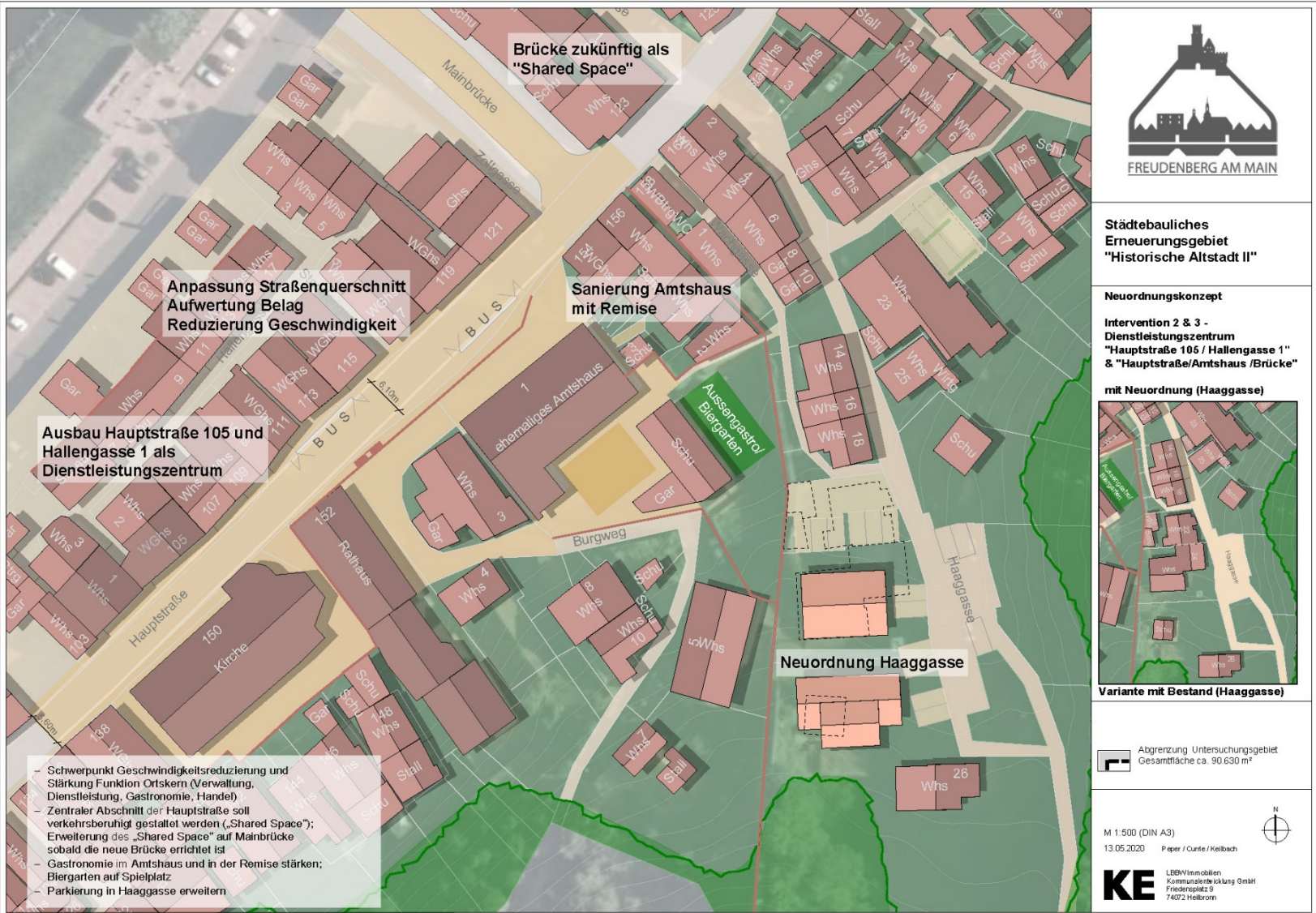


Bestandssituation



Verbreiterung und  
Aufweitung Seitenräume

# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 3





## Handlungsbedarf Intervention 3

- Schwerpunkt Geschwindigkeitsreduzierung und Stärkung Funktion Stadtkern  
(Verwaltung, Dienstleistung, Gastronomie, Handel)
- Zentraler Abschnitt der Hauptstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden („Shared Space“)
- Erweiterung des „Shared Space“ auf Mainbrücke sobald die neue Brücke errichtet ist
- Gastronomie im Amtshaus und in der Remise stärken
  - Biergarten auf „Spielplatz“
- Parkierung in Haaggasse erweitern



# Intervention 4 – „Am Miltenberger Tor“



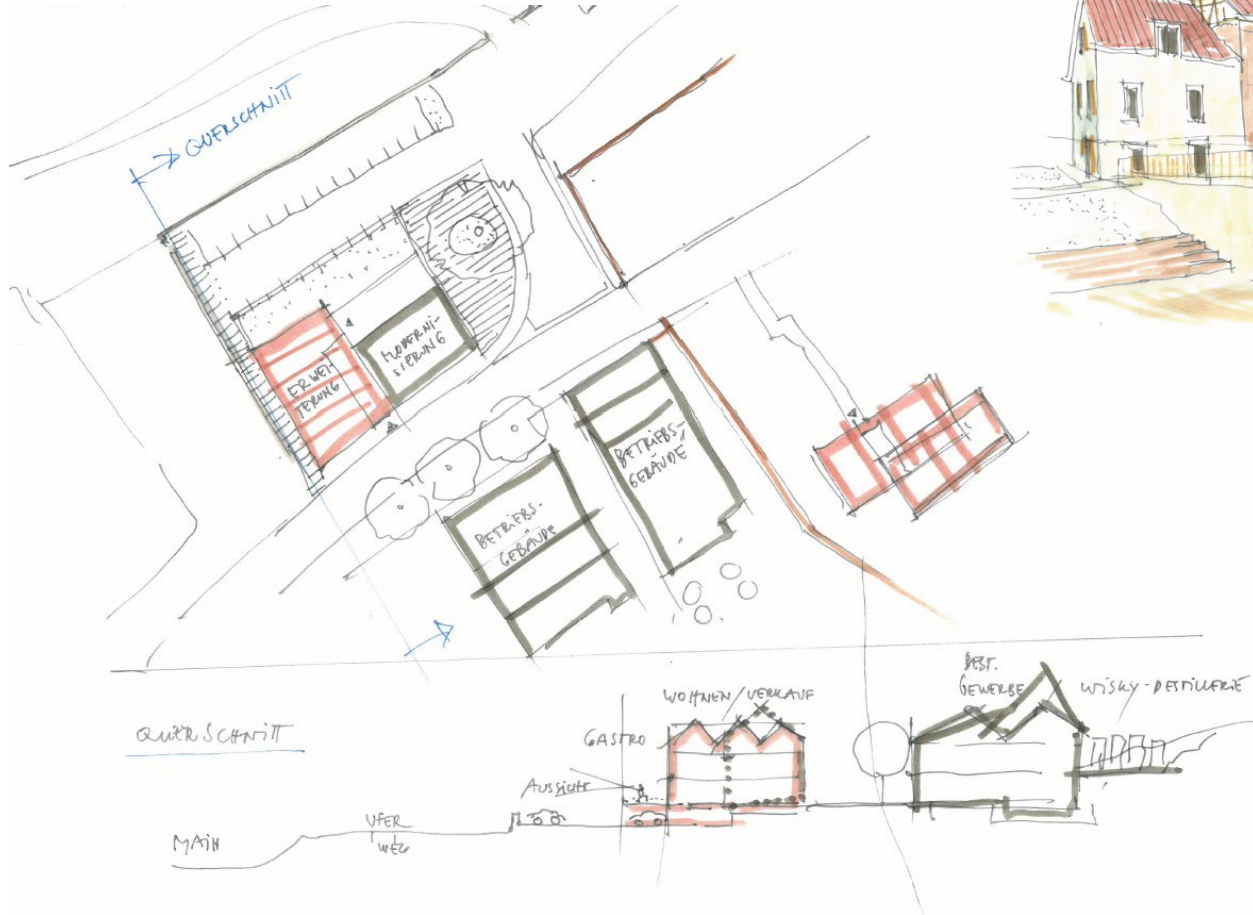
### Bestandssituation Stadteingang „Am Miltenberger Tor“





### Bestandssituation Stadteingang „Am Miltenberger Tor“





Skizzen zur städtebaulichen Aufwertung und baulichen Entwicklung in Verbindung mit Parkierungslösung

Lageplan Skizze und Querschnitt



## Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 4



## Handlungsbedarf Intervention 4

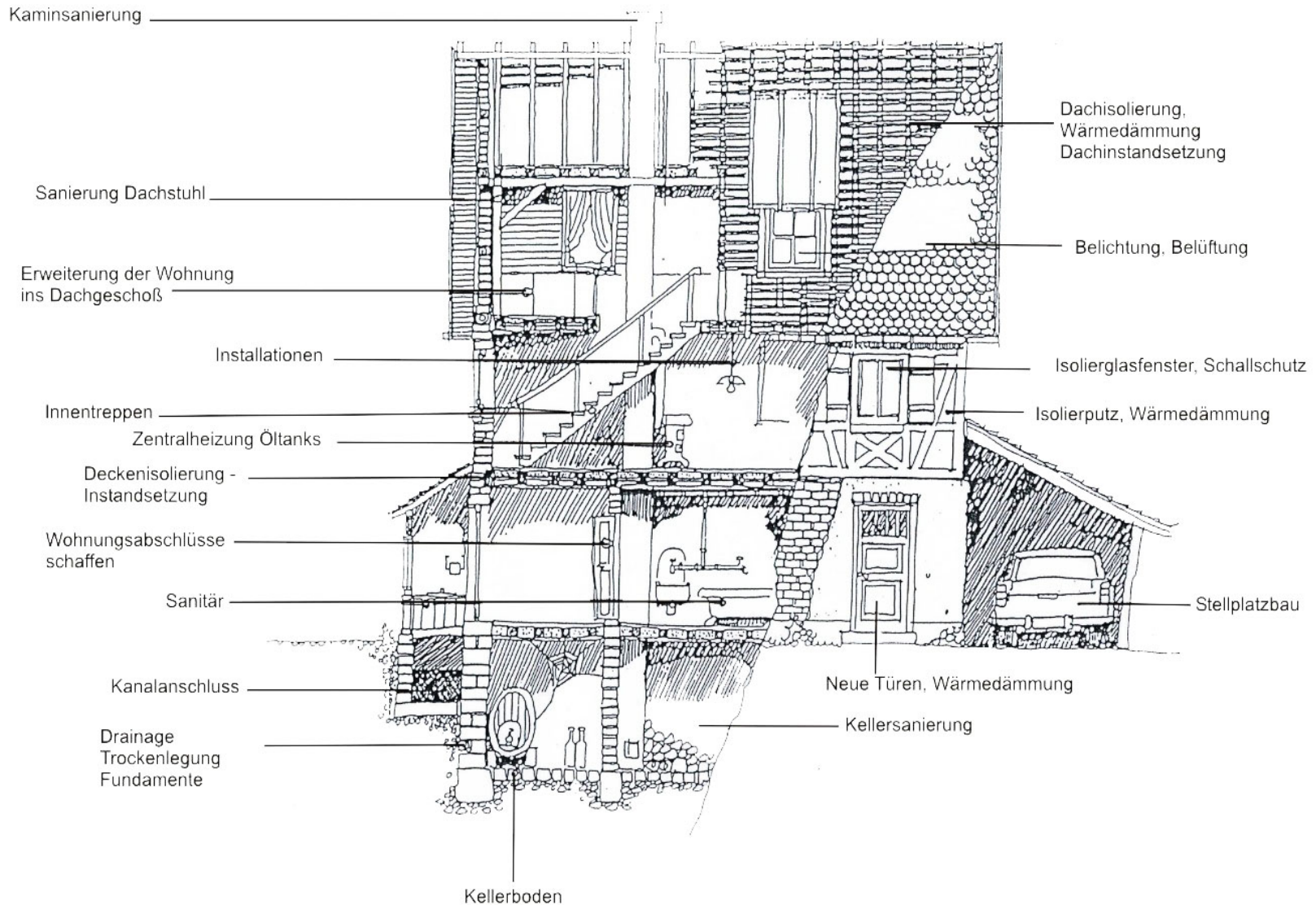
- Schwerpunkt Fassung Stadteingang und Parkierung
- Ausstellungsraum / Show-Room im EG denkbar, darüber Appartements für Fahrradtouristen möglich
- Parkdeck über zwei Ebenen zur Entlastung Parkierungsdruck



# **Intervention 5 –**

## Private Maßnahmen

## Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II – Intervention 5





## Handlungsbedarf Intervention 5

Förderung von umfassenden privaten Maßnahmen, die das Wohnumfeld verbessern sollen.

- Leitsatz: Gefördert werden hauptsächlich Maßnahmen, die sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirken. Keine Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten sollen gefördert werden. Der Wohn- und Gebrauchswert der Häuser soll nachhaltig gefördert werden.

# Neuordnungsziele

- Bauliche und freiräumliche Neuordnung zur Schaffung von Wohnraum und Verbesserung des Wohnumfelds und zur Stärkung nicht-störender gewerblicher und kultureller Aktivitäten.
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen. unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung Hauptstraße.
- Ergänzung des Parkierungsangebots zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohn- und Geschäftslagen.
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.



# Befragung Eigentümer

## Stadt Freudenberg am Main

### Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“

#### Fragebogen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Bitte schicken Sie den Fragebogen bis spätestens 30.09.2019 zurück. Bitte schreiben Sie in Druckbuchstaben.

Objekt im Gebiet „Historische Altstadt II“

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

Name des Eigentümers: \_\_\_\_\_

Privatanschrift des Eigentümers: \_\_\_\_\_

Telefonisch erreichbar unter: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Bei Eigentumswohnung Geschoss-Nr.: \_\_\_\_\_

Baujahr: \_\_\_\_\_

#### 1. Eigentumsverhältnisse

Einzeleigentümer oder Eheleute ☐  
 Eigentümer- oder Erbengemeinschaft ☐  
 Mieter ☐  
 Sonstige Körperschaften/Vereine oder juristische Personen ☐

#### 2. Stellplätze:

Anzahl

vorhanden \_\_\_\_\_  
 erforderlich \_\_\_\_\_  
 Defizit \_\_\_\_\_

Die nach § 138 Baugesetzbuch erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Die mit der Erhebung der Daten Beauftragte KE ist hierzu verpflichtet. Die Erhebung dieser Daten ist notwendig, um der KE einen möglichst umfassenden Überblick über das Untersuchungsgebiet zu verschaffen. Siehe dazu Seite 4.

Stand Juli 2019

Seite 1

#### 3. Gebäudenutzung (Hauptgebäude)

- ☐ Wohnnutzung  
☐ gewerbliche Nutzung  
☐ Dienstleistung/Handel  
☐ gemischte Nutzung  
☐ leer stehend

Anzahl der Wohneinheiten \_\_\_\_\_

#### 4. Wärmeisolierung vorhanden (Hauptgebäude)

- Dach ☐ ja ☐ nein  
 Fassade ☐ ja ☐ nein  
 Fenster (Isolierglas) ☐ ja ☐ nein

#### 5. Gebäudezustand

- Heizung: ☐ neuwertig ☐ vereinzelte Mängel ☐ schwerwiegende Mängel  
 Sanitärausstattung: ☐ neuwertig ☐ vereinzelte Mängel ☐ schwerwiegende Mängel  
 Elektroinstallation: ☐ neuwertig ☐ vereinzelte Mängel ☐ schwerwiegende Mängel

#### 6. Können Sie sich vorstellen, ggf. unter Einsatz von Fördermitteln an der städtebaulichen Erneuerung in „Historische Altstadt II“ mitzuwirken und ihr Gebäude zu sanieren?

- ☐ ja ☐ nein

#### 7. Wenn ja, welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

- ☐ 1. Gesamtmodernisierung  
☐ 2. Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen (Teilmodernisierung)  
☐ 3. Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau  
☐ 4. Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohn- oder Gewerbezwecken  
☐ 5. Bau von Garagen oder Stellplätzen  
☐ 6. Verkauf  
☐ 7. Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude  
☐ 8. Abbruch des Gebäudes und Neubau  
☐ 9. Sonstige (welche?) \_\_\_\_\_

geschätzter Kostenaufwand: \_\_\_\_\_



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - Fragebogen

## 8. Wie beurteilen Sie folgendes im Untersuchungsgebiet?

	Gut	Mittel	schlecht
Einkauf täglicher Bedarf (Lebensmittel..)			
Einkauf übriger Bedarf (Kleider, Geräte..)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus, Bahn..)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft...)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für Pkw´s			
Straßen- und Freiflächengestaltung			
Bausubstanz der Gebäude			

## 9. Was fehlt in Ihrer Nähe?

---



---

## 10. Wo sehen Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung im Gebiet „Historische Altstadt II“ und was sollte Ihrer Meinung nach berücksichtigt werden?

---



---



---

## Wünschen Sie einen Beratungstermin? Bitte melden Sie sich bei Herrn Peper.

☐ Ja ☐ Nein

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_

Ihre Ansprechpartner:

LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Thorsten Peper  
Friedensplatz 9  
74072 Heilbronn  
07131 20350-19  
thorsten.peper@lbbw-im.de

Stadt Freudenberg am Main

Matthias Gallas  
Hauptstraße 152  
97896 Freudenberg am Main  
09375 9200-40  
matthias.gallas@freudenberg-main.de

## Information zum Datenschutz

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Sanierungsbeteiligte,

wir möchten den gesetzlichen Anforderungen zum Datenschutz nachkommen und Sie über die Verarbeitung Ihrer persönlichen Daten bei uns informieren.  
Ihre Angaben werden im Rahmen des geltenden Rechts zur Bearbeitung der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Stadt Freudenberg am Main im Gebiet „Historische Altstadt II“ verwendet. Die Grundlage für die Verarbeitung ist die gesetzliche Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB, bzw. ein überwiegendes Interesse der Gemeinde, die uns beauftragt hat. Soweit erforderlich verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten für die Dauer der Geschäftsbeziehung bzw. die Dauer der Sanierungsmaßnahme, danach werden Ihre Daten in unseren Systemen gelöscht. Darüber hinaus unterliegen wir gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

Wir werden Ihre Daten, soweit erforderlich, an die an der Sanierungsmaßnahme beteiligten Büros und Firmen (z. B. Gutachter) übermitteln. Weitere Übermittlungen erfolgen nur wenn eine gesetzliche Pflicht besteht oder dies zwingend zur Erfüllung unserer Verpflichtungen aus dem Vertrag notwendig ist.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Darüber hinaus besteht ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

**Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsgebiet:** **Historische Altstadt II**

**Name:**

**Anschrift:**

## EINWILLIGUNG IN DIE DATENVERARBEITUNG

Die mit \* gekennzeichneten Angaben sind freiwillig. Diese helfen uns und den beteiligten Firmen schneller mit Ihnen in Kontakt zu treten. Die Rechtsgrundlage für diese Angaben ist Ihre Einwilligung.

Wenn Sie Ihre E-Mail-Adresse oder Ihre Rufnummer zur Verfügung stellen, werden wir bzw. die beteiligten Firmen Sie zweckgebunden auch per E-Mail bzw. Telefon kontaktieren. Eine Nutzung der Daten zu Werbezwecken erfolgt nicht.

Sie können Änderungen oder den Widerruf Ihrer Einwilligung bezüglich der freiwilligen Angaben jederzeit durch entsprechende Mitteilung an uns mit Wirkung für die Zukunft vornehmen. Sollten Sie davon Gebrauch machen, werden wir diese Daten nicht mehr verarbeiten bzw. diese bei uns löschen und Sie nicht mehr über diesen Weg kontaktieren. Allerdings können die von uns beauftragten Dritten dann auch z. B. zur Terminabstimmung keinen direkten Kontakt mehr mit Ihnen aufnehmen, wodurch sich die Bearbeitungsdauer verlängern kann.

**Tel. \*:** \_\_\_\_\_

**Mobil \*:** \_\_\_\_\_

**E-Mail \*:** \_\_\_\_\_

Für **Fragen** zum Datenschutz stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung unter [datenschutz@lbbw-im.de](mailto:datenschutz@lbbw-im.de) oder der unten angegebenen Adresse.

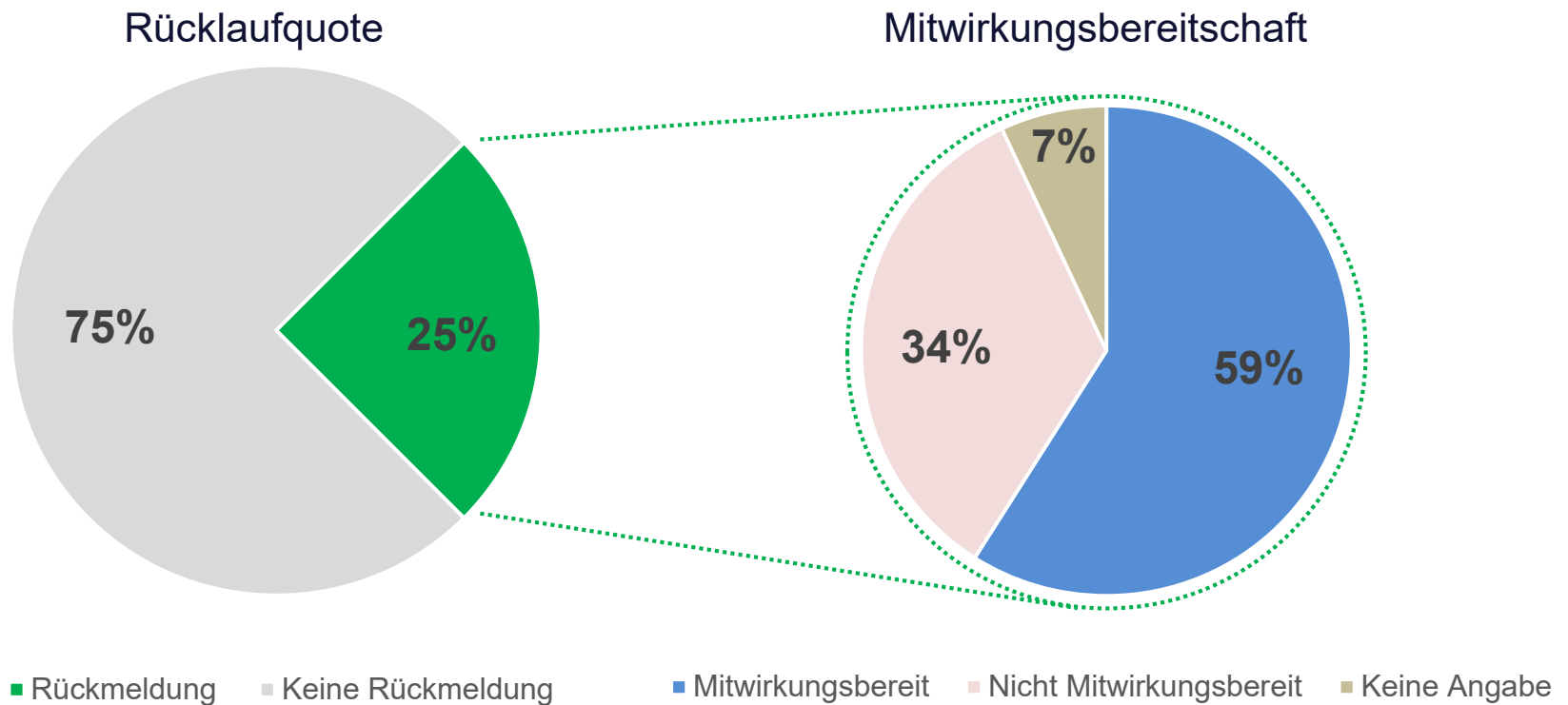
Mit freundlichen Grüßen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Fritz-Elzas-Str. 31, 70178 Stuttgart

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift Sanierungsbeteiligter





# Auswertung

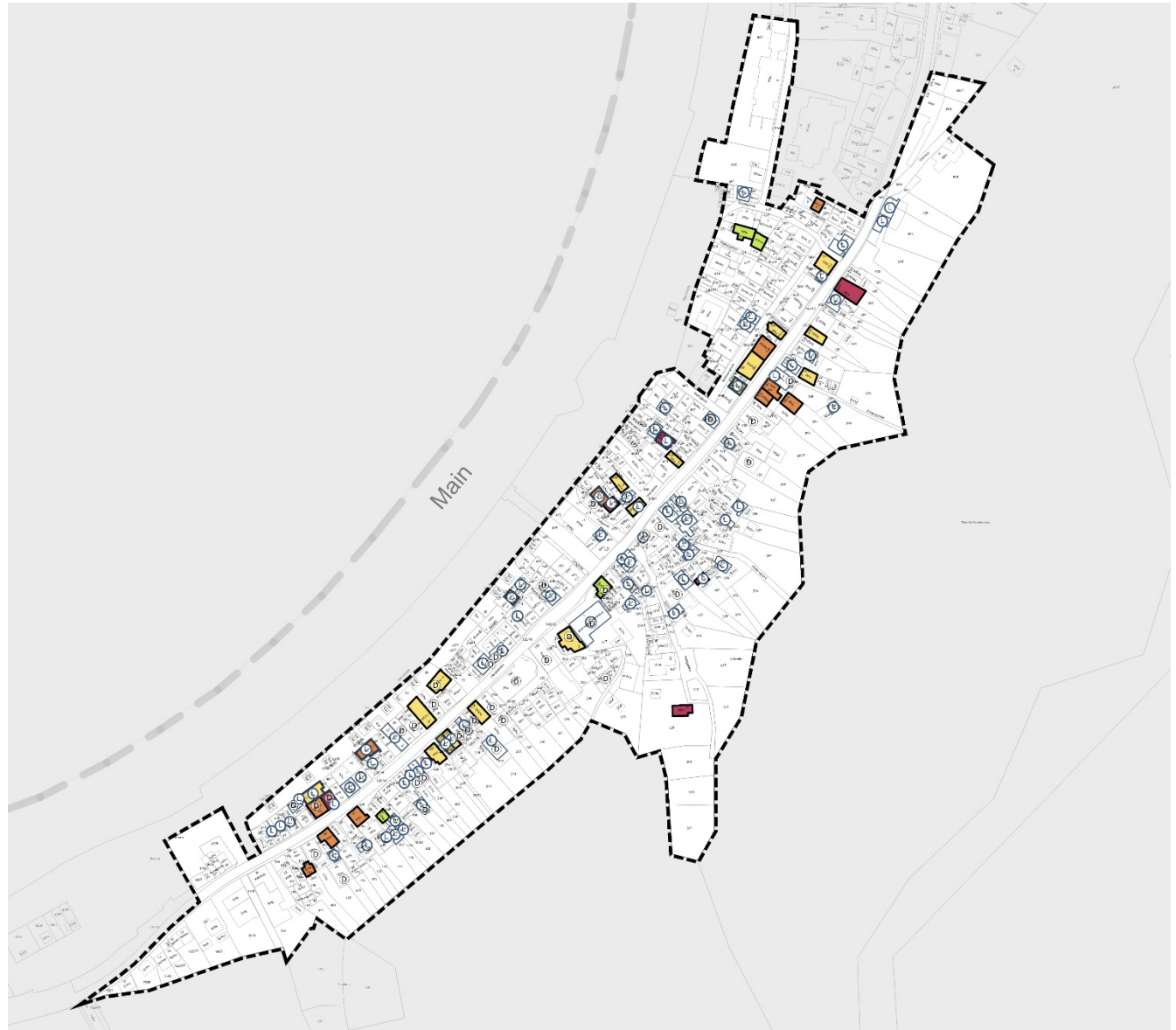
- Angeschrieben wurden rund 300 Eigentümer, davon haben sich 70 zurückgemeldet.



## Gebäudezustand (von außen beurteilt) und Mitwirkungsbereitschaft

-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwere Mängel
-  ohne angegebene Mitwirkungsbereitschaft
-  denkmalgeschütztes Gebäude  
(davon 5 Gebäude mit Mitwirkungsbereitschaft)
-  leerstehendes Gebäude  
(davon 8 Gebäude mit Mitwirkungsbereitschaft)

ÜBERSICHT ( 30 kartierte Gebäude entsprechen 100 % )		
	<b>4 Geb.</b>	<b>10 %</b>
	<b>18 Geb.</b>	<b>46 %</b>
	<b>11 Geb.</b>	<b>29 %</b>
	<b>6 Geb.</b>	<b>15 %</b>



# Befragung Träger öffentlicher Belange



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - TÖB

Firma	Antwort vom	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg / ASDBW	12.09.2019	der BOS-Digitalrichtfunk wird durch das o. a. Sanierungsgebiet nicht tangiert.
Agentur für Arbeit Tauberbischofsheim		<i>keine Rückmeldung</i>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	11.09.2019	durch die beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
BUND Baden-Württemberg e.V., Landesgeschäftsstelle		<i>keine Rückmeldung</i>
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	17.09.2019	durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.
Bundesnetzagentur Berlin		<i>keine Rückmeldung</i>
DEHOGA Baden-Württemberg		<i>keine Rückmeldung</i>
Deutsche Post AG		<i>keine Rückmeldung</i>
Deutsche Telekom AG, T-Com	16.09.2019	Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.
Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Süd EnBW Regional AG		<i>keine Rückmeldung</i>
Ericsson Services GmbH	24.09.2019	keine Einwände
Gemeinde Collenberg	23.09.2019	Einwände seitens der Gemeinderates wurden gegen die Erneuerungsmaßnahme „Historische Altstadt II“ keine vorgetragen. Angesprochen wurde jedoch in diesem Zusammenhang der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Bolzplatz welcher eine nicht unerhebliche Lärmquelle gerade in den Abendstunden auch für die Bewohner des Ortsteils Kirschfurt darstellt. Die Nutzung desselben sollte nach Möglichkeit in den Abendstunden reduziert werden.
Gemeinde Eichenbühl		<i>keine Rückmeldung</i>
Gemeinde Neunkirchen	17.09.2019	keiner Kommune Bedenken oder Anregungen.
Gemeinde Dorfprozelten		<i>keine Rückmeldung</i>
Handelsverband Baden-Württemberg e.V.		<i>keine Rückmeldung</i>
Handwerkskammer	11.09.2019	grundsätzlich keine Bedenken. Es sollten aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
IHK Heilbronn	26.09.2019	keine Bedenken und Anregungen
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.		<i>keine Rückmeldung</i>
Landratsamt Miltenberg	16.09.2019	Mit den vorliegenden Unterlagen (Anschieben und Abgrenzungsplan) kann leider nicht beurteilt werden, ob die Aufgabenbereiche des Landratsamtes Miltenberg bzw. Landkreises Miltenberg durch den Erlass der o.g. Satzung berührt werden. Da den Unterlagen keine Begründung beigelegt ist, kann nicht nachvollzogen werden, welche städtebaulichen Maßnahmen/Missstände wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden sollen bzw. welche konkreten Ziele sich die Stadt Freudenberg am Main mit dem Erlass des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt II“ gesetzt hat. Eine abschließende Beurteilung ist zu diesem Zeitpunkt von Seiten des Landratsamtes Miltenberg daher nicht möglich.

# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - TÖB

Landratsamt Main-Tauber-Kreis	30.09.2019	<p><b>Baurecht</b>  Die Sanierung dieses Gebietes wird ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls bauplanungsrechtliche Maßnahmen (Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen) notwendig werden können.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b>  Grundwasser-/ Gewässerschutz  Wasserschutzgebiet  Hinweis auf Rechtsverordnung vom 19.03.1990 für Flächen Zone II und Zone III des Wasserschutzgebiets sowie Überschwemmungsgebiet.  Oberflächengewässer  Als Unterhaltungspflichtigen für das Gewässer wird empfohlen auf die Freihaltung des unmittelbaren Gewässerumfeldes hinzuwirken.  Außeneinzugsgebietentwässerung und Starkregenvorsorge  Es wird im Rahmen der Starkregenvorsorge empfohlen, das Gebiet in Bezug auf wild abfließendes Wasser sowie vorhandene und geplante Außeneinzugsgebietsableitungen auf Sohl-stabilität und das Fassungsvermögen bei Starkregenereignissen hin zu überprüfen.  Niederschlagswasserbeseitigung  Es wird angeregt, den Bau begrünter Dächer zuzulassen bzw. gesondert auf diese Möglichkeit der Dachgestaltung hinzuweisen.  Abwasserbeseitigung  Dem Umweltschutzamt liegt ein überarbeiteter AKP aus dem Jahre 2002 vor. Das Plangebiet ist im AKP erfasst.  Es wird empfohlen vor Sanierungsmaßnahmen über Abwasseranlagen (z.B. Straßenbau) den AKP auf Aktualität zu überprüfen, ggf. fortzuschreiben und Sanierungsbedarf an der Kanalisation entsprechend in den Planungen zu berücksichtigen.  Ferner sollte ein evtl. vorhandener Sanierungsbedarf nach Eigenkontrollverordnung beachtet werden.  Es wird angeregt, die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und in die Planungen mit aufzunehmen.</p> <p><b>Bodenschutz Altlasten</b>  Hinweis und Umgang mit altlastverdächtige Flächen/Altlasten (5 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) im Sanierungsgebiet.</p> <p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b>  Es wird die exakte Ermittlung und Darstellung des öffentlichen Grünbestandes angeregt.  Immissionsschutz/ Abfallrecht/Gewerbeaufsicht  Bei der Sanierung sollte aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes 5 50 Bundes-Immissions— schutzgesetz beachtet werden.</p>
LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg	11.09.2019	LUBW ist nicht Träger öffentlicher Belange. Keine Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.
Markt Bürgstadt	17.09.2019	keine Bedenken oder Anregungen
NABU Main-Wilbach OG		keine Rückmeldung
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND, Gruppe e.V.		keine Rückmeldung
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V.		keine Rückmeldung
Netze BW GmbH		
Polizeiposten Kilsheim		keine Rückmeldung
Polizeipräsidium Heilbronn	30.09.2019	Zum aktuellen Planungsstand können noch keine verkehrspolizeilichen Aussagen getroffen werden

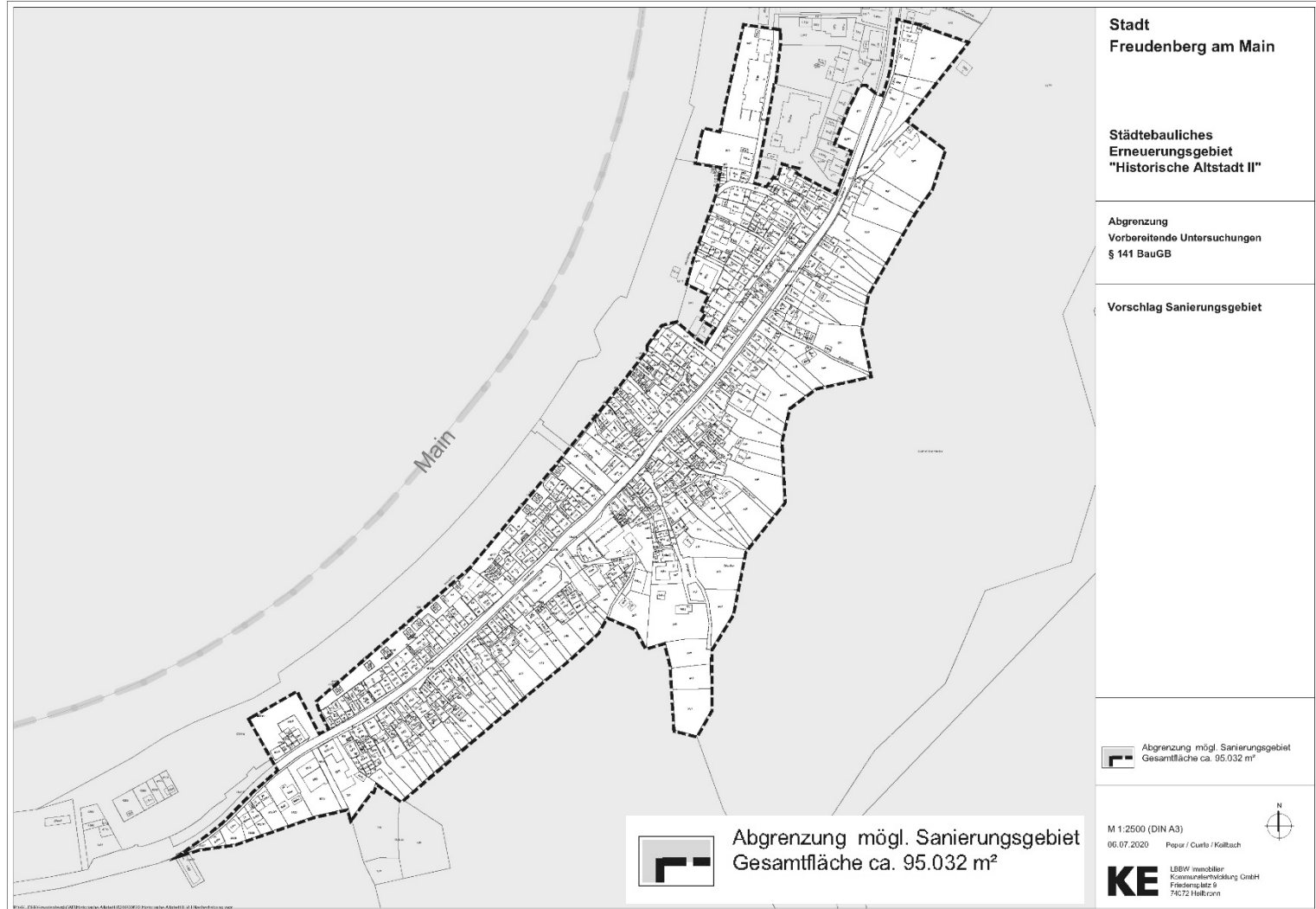
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	26.09.2019	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der Gesamtanlage Altstadt Freudenberg gem. § 19 DSchG. Alle wichtigen historischen Bau- und Raumstrukturen befinden sich im zugehörigen Denkmalpflegerischen Werteplan von 2008.</p> <p><b>Archäologischen Denkmalpflege</b> nachfolgende Kulturdenkmale und Prüffälle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abgegangene Stadtbefestigung (Prüffall, 3M)</li> <li>• (Abgegangene) Pfarrkirche St. Laurentius (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 4M)</li> <li>• (Abgegangene) Synagoge (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 5M)</li> <li>• Mittelalterlicher Siedlungsbereich und spätmittelalterliche und (früh)neuzeitliche Stadt Freudenberg (Prüffall, 12M)</li> </ul> <p>Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein (olaf.goldstein@rps.bwl.de), eingereicht werden.</p> <p>Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart	08.10.2019	<p><b>Raumordnung</b> Auf Grundlage des aktuellen Planungsstands bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken</p> <p><b>Landwirtschaft</b> um Beteiligung der ULB bei der Planung wird gebeten.</p> <p><b>Straßenwesen und Verkehr</b> Maßnahme an der Landesstraße L 2310 sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 4 - abzustimmen.</p> <p><b>Umwelt</b> Wasser/Boden: in der Zuständigkeit der unteren Verwaltungsbehörde</p> <p><b>Naturschutz</b> naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Hinweis auf Lebensstätte des Großen Mausors in der katholische Kirche von Freudenberg.</p>
Regierungspräsidium Freiburg	26.09.2019	<p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet liegt im südlichen Abschnitt in den Zonen II und III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Freudenberg/Bürgstadt (LUBW-Nr. 128.220). Aus hydrogeologischer Sicht sind zur Planung keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die geplante städtebauliche Sanierung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>

Regierungspräsidium Tübingen	23.09.2019	Die Waldbestände sind nach Waldfunktionenkartierung gemäß LWaldG ausgewiesen als Erholungswald der Stufe 1b, Bodenschutzwald und Klimaschutzwald. Ebenfalls liegen an das Sanierungsgebiet angrenzend mehrere Waldbiotope, die vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen sind. Innerhalb des Sanierungsgebietes liegt das Wasserschutzgebiet „Freudenberg/Bürgstadt“. Als Fazit kann zu diesem frühzeitigen Planungsstand festgehalten werden, dass die Waldflächen im Untersuchungsgebiet besonders erhaltenswert sind und daher möglichst geschont werden sollten. Dies trifft auch für die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Waldflächen zu; Hinweis aufgrund der Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO (Waldabstands-regelung: 30 Meter) Auf die Allgemeine Rechtliche Grundlagen wird verwiesen.
Regionalverband Heilbronn-Franken	25.09.2019	keine Bedenken
Stadt Wertheim	12.09.2019	keine Bedenken
Transnet BW GmbH	18.09.2019	keine Bedenken und Anmerkungen
Unitymedia Filiale Heidelberg		<i>keine Rückmeldung</i>
Verkehrsgesellschaft Main-Tauber mbH (VGMT)		<i>keine Rückmeldung</i>
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	20.09.2019	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung ist nicht betroffen
Wasserzweckverband Wasserversorgung Main-Tauber		<i>keine Rückmeldung</i>
Staatliches Schulamt Stuttgart	12.09.2019	kein TÖB



# Vorbereitende Untersuchungen – Historische Altstadt II - **Abgrenzung**

## Abgrenzung mögliches Sanierungsgebiet



# KE

Menschen  
Ideen  
Lösungen

## **Bearbeiter:**

Jan Currle, Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Thorsten Peper, Projektleiter

Erik Keilbach, M.Eng., Stadtplaner im Praktikum

Stuttgart/ Heilbronn, 05.10.2020

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart