

Stadt Freudenberg am Main

**Begründung**  
**zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich**  
**„Werk 1 (Neue Stadtmitte)“**  
**1. Bauabschnitt**

Stand: 30.11.2023

**Inhalt**

1	Veranlassung und Planziel .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Wohnungsbedarf .....	4
5	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	5
6	Darstellung .....	5
7	Verkehrliche Erschließung .....	5
8	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	5
9	Immissionsschutz .....	5
10	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	6
11	Überschwemmungsgebiet .....	6
12	Altablagerungen und Altlasten .....	6

## 1 Veranlassung und Planziel

Der historische Ortskern der in ihren Ursprüngen auf eine ab dem ausgehenden 12. Jahrhundert errichteten Burgsiedlung 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. Das Möbelwerk ist inzwischen an einen neuen Standort in ein Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietes umgezogen. Das durch den Umzug entstandene Innenentwicklungspotenzial umfasst eine Fläche von rd. 4,29 ha. Es soll sukzessive erschlossen werden.

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 freigestellt, erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden.

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“ dar. Östlich des Wiesenwegs folgt Wohnbaufläche, Bestand. Das ehem. Möbelwerk ist teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „geplante gemischte Baufläche“ dargestellt.

Aus einer geplanten gemischten Baufläche können z.B. ein Mischgebiet i.S. § 6 Baunutzungsverordnung oder ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO entwickelt werden. Beiden Baugebieten gemein ist, dass sie neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Beim Urbanen Gebieten kommen als weitere nachzuweisende Nutzungen soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, hinzu.

Die Darstellungen des FNP 2022 sind folgerichtig, um die Option für eine zumindest teilweise gewerbliche Nutzung offenzuhalten. Inzwischen haben sich die Planungen aber soweit konkretisiert, dass auf dem „Containerplatz“ nur Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) zur Selbstnutzung realisiert werden sollen. Hierfür empfiehlt sich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, das aber nicht aus der geplanten gemischten Baufläche entwickelt werden kann. Es bedarf damit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Planziel der Änderung ist die Umwidmung der FNP 2022 dargestellten „geplanten gemischten Baufläche“ in eine „geplante Wohnbaufläche“.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst den „Containerplatz“ nördlich der Dürrbachstraße. 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)

Südlich der Dürrbachstraße folgt die gewerbliche Konversionsfläche „Werk 1“, für die - als 2. Bauabschnitt - ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Sofern dessen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des FNP 2022 abweichen, kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst, denn es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung gelangen kann.

### 3 Verfahren

Die Änderung des FNP erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Hierauf kann auch die Änderung des FNP Bezug nehmen, da das Baugesetzbuch für die frühzeitigen Beteiligungen keine Verfahrensvorschriften beinhaltet.<sup>1</sup>

### 4 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.

Der Bedarfsnachweis für den aus der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Bebauungsplan ist damit geführt.

---

<sup>1</sup> Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt ist nach § 13b BauGB eingeleitet worden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht verstößt. Damit kann dieses Verfahren auch für den genannten Bebauungsplan nicht mehr angewendet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt war daher auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung umzustellen, wobei die bereits durchgeführten Verfahrensschritte als frühzeitige Beteiligung i.S. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet werden konnten bzw. für die FNP-Änderung gewertet werden können.

## **5 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 der FNP-Änderung „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 parzellenscharf, so dass schon die „geplante Gemischte Baufläche“ des wirksamen Flächennutzungsplanes keinen Widerspruch zu § 1 Abs. 4 BauGB begründet, nachdem die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Entsprechendes gilt auch für die Umwidmung der bisherigen Darstellung in eine „geplante Wohnbaufläche“

Fürsprechend ist auch auf die Hochwasserschutzanlagen hinzuweisen, die, wie bisher schon den Containerplatz, zukünftig auch die geplante Wohnbaufläche / das Allgemeine Wohngebiet vor Überschwemmungen schützen werden.

## **6 Darstellung**

Zur Darstellung gelangt eine „geplante Wohnbaufläche“. Aus dieser Darstellung kann im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

## **7 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über die Dürrbachstraße und den hiervon abzweigenden Wiesenweg.

Die nächstliegende Bushaltestelle „Schule“ liegt in der Hauptstraße in einer Entfernung von weniger als 200 m zum Planstandort. Der Bahnhofpunkt Freudenberg-Kirschfurt ist in wenigen Minuten über die Mainbrücke erreichbar.

## **8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht vollumfänglich berücksichtigt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

## **9 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 an den räumlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung östlich Wohnbaufläche, südlich geplante gemischte Baufläche, westlich und nördlich Fläche für die Landwirtschaft anschließt.

## **10 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Themen Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Niederschlagswasser betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort behandelt.

## **11 Überschwemmungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Er liegt allerdings in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die sich hieraus ableitenden Maßnahmen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

## **12 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.

## **13 Kraneinsatz**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist mit Schreiben vom 07.06.2023 darauf hin, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für den Einsatz von Baukränen gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist, sofern die Baukräne eine Höhe von mehr als 30 m über Grund erreichen. Für Baukräne unter 30 m Höhe ist keine Genehmigung erforderlich.