

Stadt Freudenberg am Main

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

Stand:
30.08.2024

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	7
1.7	Flächennutzungsplan	8
1.8	Straßen- und Baufluchtenplan	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	11
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse (Z)	11
2.2.3	Geländeoberfläche	11
2.2.4	Höhe der Gebäude, Garagen und überdachten Stellplätze	12
2.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.2.6	Zahl der Wohneinheiten	13
2.3	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
4	Kinderspielplatz	16
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
6	Immissionsschutz	16
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8	Altablagerungen und Altlasten	22
9	Kampfmittel	23
10	Kraneinsatz	23
11	Brandschutz	23
12	Denkmalschutz	23
13	Bodenordnung	24
14	Kosten	24

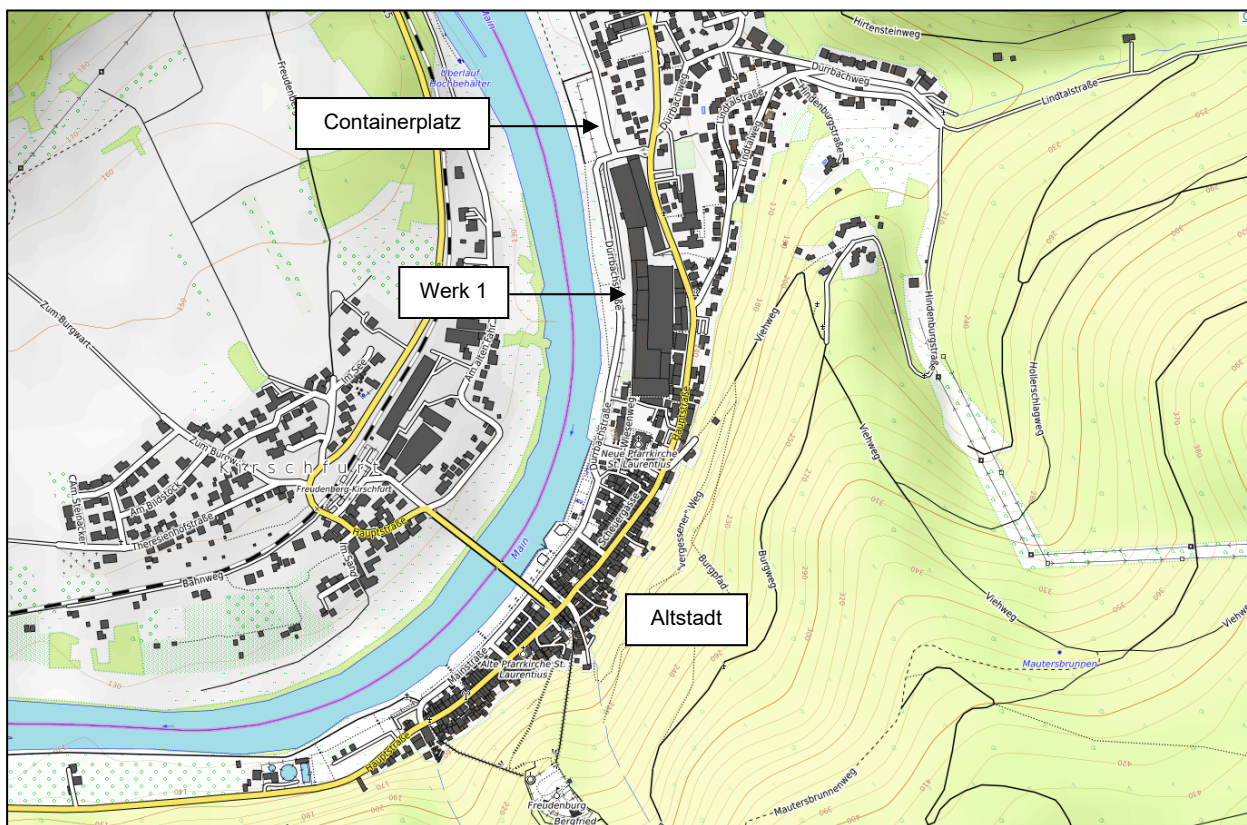
1 Vorbemerkungen

1.1 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. 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“ Dürnbachstraße/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 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 vorgesehenen Bohrungen einlassen und die Zwischenelemente einsetzen zu können, ist landseitig 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 die 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 5 Einfamilienhäusern in Ostwestrichtung. Das Gelände soll auf der zum Main hinblickenden 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 überwiegend, vermutlich 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).

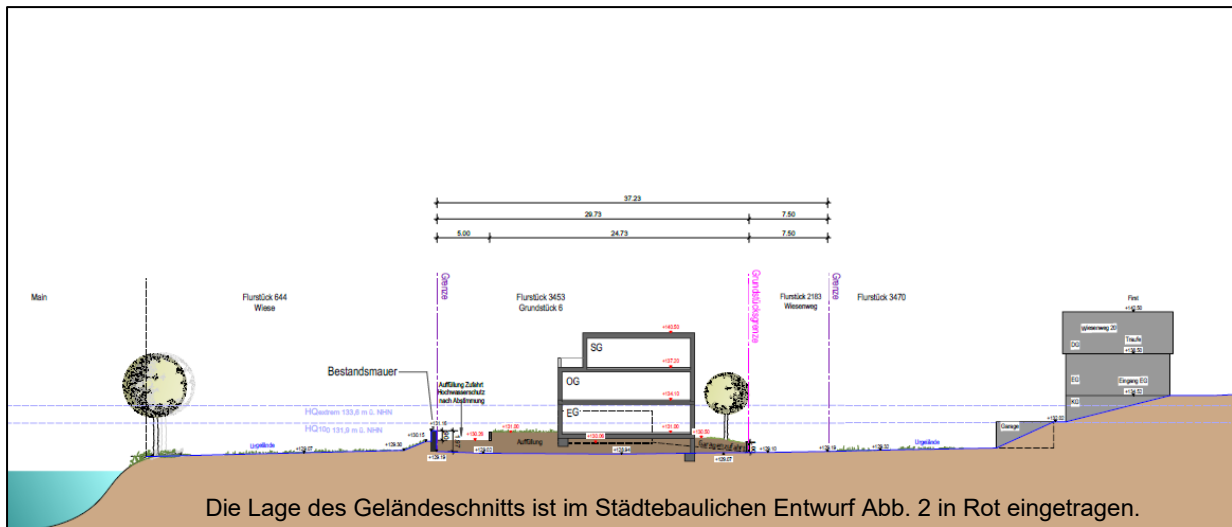
Die Wohnhäuser sollen in den wesentlichen Elementen einheitlich gestaltet werden. Angestrebt werden kubischen Bauformen mit 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Die Dächer sollen als Flachdächer ausgeführt und begrünt werden. Sie sollen zudem der Gewinnung von Solarstrom genutzt werden.

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, 04.10.2023

Abb. 3: Geländeschnitt mit Darstellung der geplanten Höhenentwicklung

Feldmann Architekten, Gießen, 28.02.2023/04.10.2023

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 weist 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.

Das Aufstellungsverfahren wurde nach § 13b BauGB eingeleitet. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 den eigentlich zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren eingeführten § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt hat, musste auch das vorliegende Bauleitplanverfahren umgestellt werden. Da im Regelverfahren die Beteiligung grundsätzlich zweistufig ausgestaltet ist, bedarf es in Baden-Württemberg auch der Nachholung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass das Aufstellungsverfahren von Neuem begonnen werden muss (Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 3/2024, Seite 92 (01. März 2024)). Daher sind auch für den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ die frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu wiederholen.

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 parzellenscharf, 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 anzupas-

sen 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 5 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 58 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.

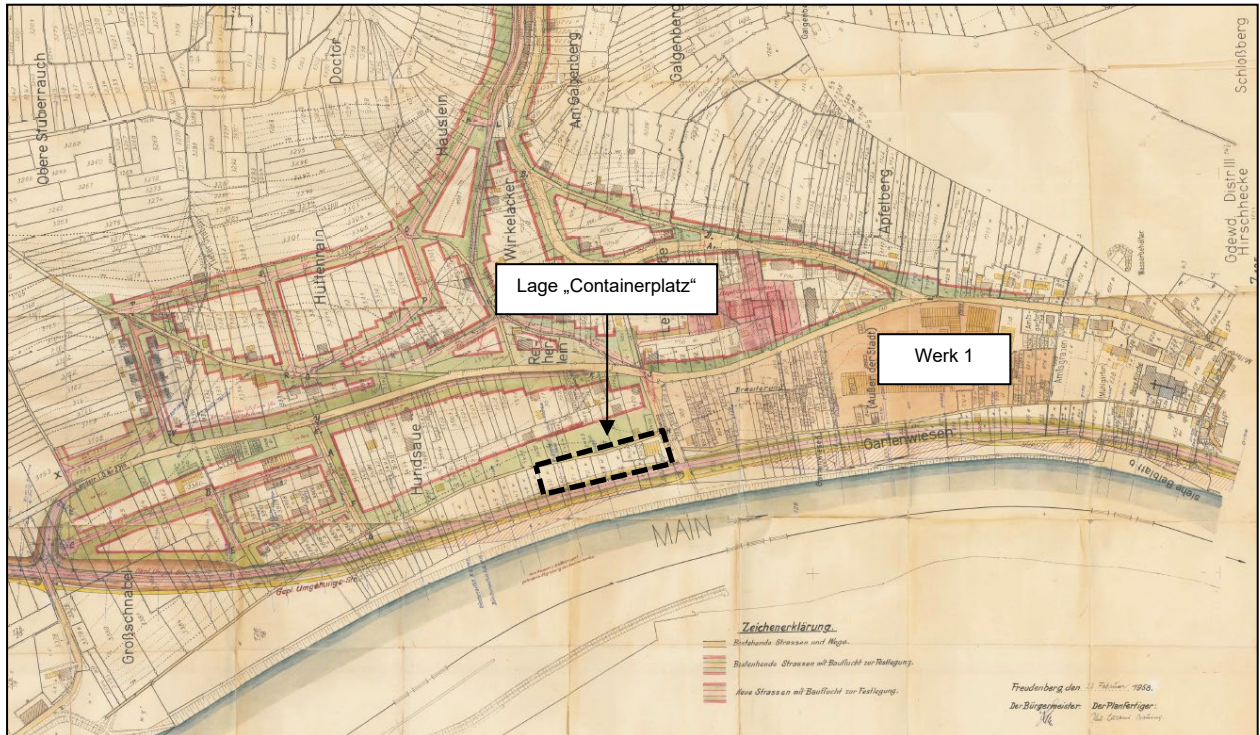
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Planziel der Änderung ist die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“.

1.8 Straßen- und Baufuchtenplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt liegt eingebettet in den „Straßen- und Baufuchtenplan 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.

Abb. 4.: Straßen- und Bauflichtenplan 1962 (Ausschnitt, ergänzt)

ohne Maßstab, nicht geordnet

Ob der Straßen- und Bauflichtenplan heute noch Rechtskraft entfaltet, bedarf hier keiner Klärung, da die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen mit seinem Inkrafttreten durch den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt ersetzt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Östlich des Wiesenweges stehen Wohnhäuser, südlich der Dürrbachstraße sind ebenfalls Wohnhäuser geplant. Das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet fügt sich von der Art der baulichen Nutzung damit in die bestehende bzw. geplante Umgebungsbebauung ein. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit der Ausweisung zulässig werden nach dem Katalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO regelmäßig folgende Nutzungen:

- Wohngebäude, einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

- 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, die Höhe der Gebäude und Garagen/überdachte Stellplätze, 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 Ordnungsgeber 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

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

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, Garagen und überdachten Stellplätze

Die Höhe der Gebäude wird durch Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) als Höchstmaß in Meter über NHN 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.

Auch Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind Gebäude (oder Gebäudeteile). Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben Eigentümer der benachbarten Bestandsbebauung die Anregung vorgetragen, auch die Höhe von Garagen zu begrenzen, um die Sichtbeziehungen zwischen der Bestandsbebauung und dem Main zu erhalten. Der Anregung folgend wird festgesetzt, dass die Oberkante von freistehenden und an das Hauptgebäude angebauten Garagen und überdachten Stellplätzen eine Höhe von 133,5 m über NHN nicht überschreiten dürfen. Die entspricht einer Höhe von max. 2,5 m über der auf max. 131,0 m über NHN begrenzten Anhebung des Baugrundes bzw. rd. 3,4 - 4,2 m über der aktuellen Höhenlage der Wiesenstraße. In das innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehende Hauptgebäude integrierte Garagen werden von der Festsetzung nicht betroffen.

2.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten 5 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 darf. 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

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 Hochwasserschutzanlagen 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 stadttökologische 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.

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

- 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 Nahrungssuch- 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. 75% 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 stadtökologische 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 Mindestboden-

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)

abstand 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.

Die weiteren landschaftspflegerischen Belange werden im Umweltbericht beschrieben.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung der 5 Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Dürrbachstraße und den Wiesenweg. Das planinduzierte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen liegt unter der Annahme von

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

bei rd. 60 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 (Neue 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

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

Anzusprechen sind hier insbesondere Radfahren zur den nördlich liegenden öffentlichen (Spielplatz, Friedhof, Sportanlagen, Badesee) 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 Richtungen). Die Haltestelle wird auch von einem RufTaxi angefahren. Der Bahnhofpunkt 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“. Es handelt sich seit der Umgestaltung im Herbst 2023 um einen barrierefreien, inklusiven 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 im Umweltbericht vollumfänglich berücksichtigt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Bundeswasserstraße Main. Zur Beurteilung der Geräusche von Mainschiffahrt und Laufwasserkraftwerk (> 550 m flussaufwärts) wurde in der Zeit vom 13.10.2023, 14:00 Uhr bis zum 19.10.2023, 14:00 Uhr eine Langzeitmessung durchgeführt.⁸ Der Messpunkt lag 3,5 m über Gelände am nordwestlichen Rand des ehem. Fabrikgebäudes Höhe Werkszufahrt Dürrbachstraße in einer Entfernung von rd. 700 m zum Laufwasserkraftwerk. Die Ergebnisse zeigen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, deutlich unterschritten werden, obwohl

⁸ Schalltechnischen Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 5469, 35630 Ehringhausen, Stand 28.11.2023.

auch die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Dürrbachstraße und in geringem Umfang auch der Hauptstraße in den Messwerten enthalten sind. Damit kann auch für die näher gelegenen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes von einer Wahrung der städtebaulichen Orientierungswerte ausgegangen werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit Schreiben vom 07.06.2023 mit, dass das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt und mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen ist. Der Hinweis begründet für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

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.

Bei der Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen. Nach der Trinkwasserverordnung muss die Brauchwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch angezeigt werden.⁹

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 Stadt¹⁰. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann ggf. dem Regenwasserkanal in der Dürrbergstraße zugeführt werden. Hier ist aber noch zu prüfen, ob er auch genutzt werden kann, da er direkt 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 ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder was-

⁹ Hinweis des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023

¹⁰ Die Betriebsführung obliegt dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim.

serrechtliche 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.

Die dezentrale Beseitigung von Regenwasser ist ein Element der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung. Regenwasser wird dezentral durch Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung oder durch eine grundstücksnahe Einleitung in ein Gewässer beseitigt.

Wenn die örtlichen Gegebenheiten es zulassen und keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, kann das gesamte abfließende Niederschlagswasser versickert werden. Die Herkunftsfläche ist entscheidend für die Wahl der Versickerungsanlage.

Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfällt, darf in Wohngebieten in der Regel erlaubnisfrei breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden kann.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.¹¹

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.

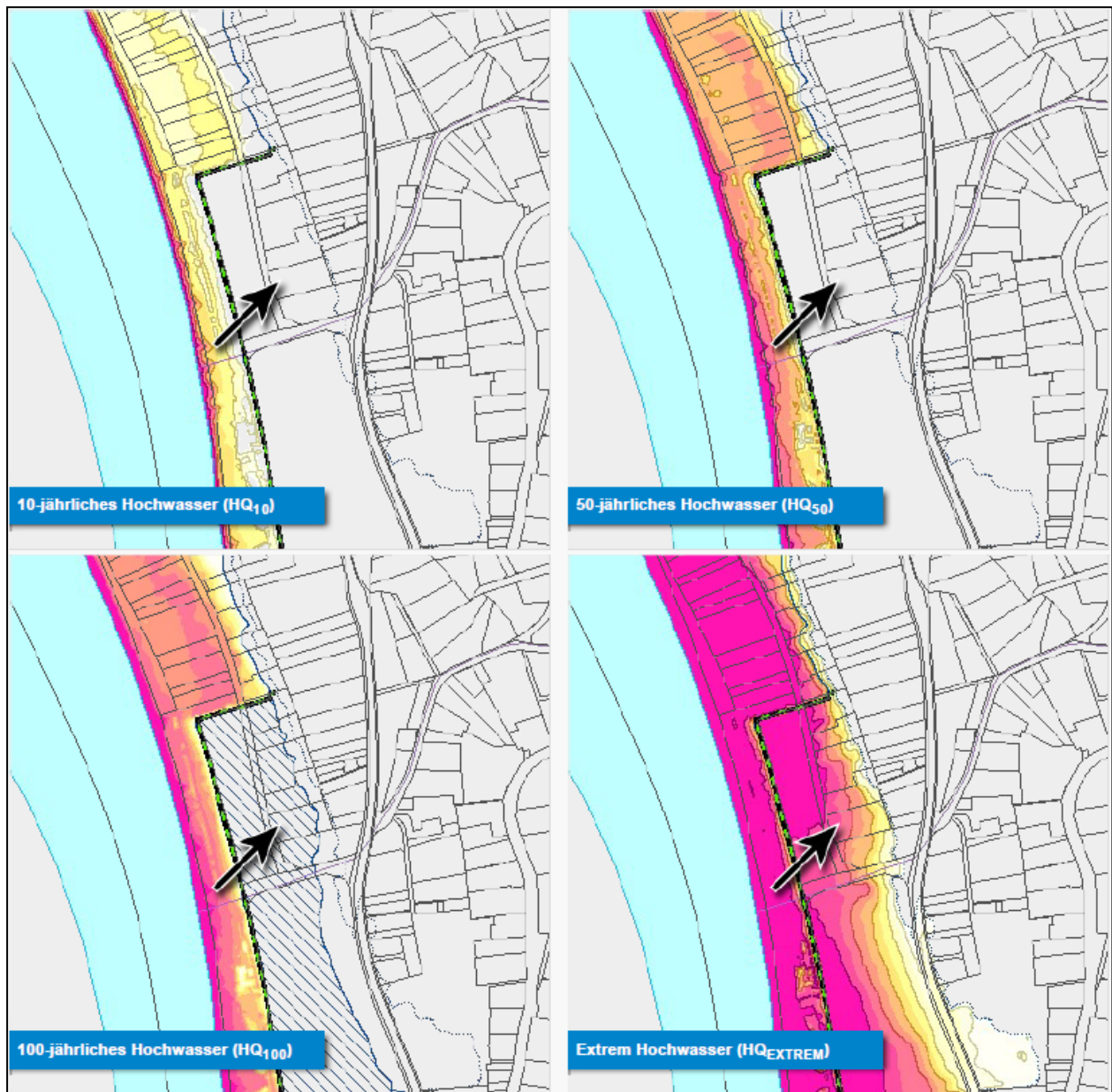
Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Er liegt allerdings in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebiete-

¹¹ Hinweise des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023

ten. Dies bestätigt der in Abb. 5 wiedergegebene Auszug aus dem Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg.¹² Hiernach schützen die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen sowohl den Containerplatz als auch den Teil von Werk 1 südlich der Dürrbachstraße vor Überschwemmungen 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 12

¹² Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>, Abruf 16.01.2023

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 nach-

zurüsten, 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 HQ₁₀₀: 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 (HQ₁₀₀). 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

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden sieht der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt 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 HQ_{100} . Mit aufgesetzter Wand beträgt die Stauhöhe rd. 0,5 m über der Wasserspiegellage des HQ_{100} .

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

Der südliche Teil von Flurstück 3453 wurde auf einer Fläche von rd. 700 m² im Zuge einer abfall- und altlastenrechtlichen Bewertung von Werk 1 im Jahr 2019 mit betrachtet.¹³

In dem Umwelttechnischen Bericht wird zunächst auf eine Anfrage beim LRA Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, Sachgebiet Naturschutz, Altlasten, Bodenschutz hinsichtlich eines evtl. Eintrages in das Bodenschutz- und Altlastenkataster hingewiesen. Das Umweltschutzamt hatte mit E-Mail vom 13.06.2019 geantwortet, dass das Flurstück 3453 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sei und bislang keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt geworden seien.

Der Umwelttechnische Bericht beinhaltet für die untersuchte Fläche folgende Angaben: „Montagegruben, Schlammfang, Benzinabscheider (1966); ehem. Geb. F 16: Schlosserei, ehem. Öl, ehem. 7.000 l Tank“.¹⁴ Die genannten Anlagen wurden mit der Anlage des „Containerplatzes“ zurückgebaut. Dennoch wurde der Bereich der ehem. Schlosserei mit untersucht.

Der Umweltbericht endet mit folgender Schlussbemerkung: „Insgesamt wurde mit der maximal ermittelten Einbaukonfiguration Z 1.2 ein relativ niedriges abfallrechtliches Potential festgestellt. Altlastenrelevante Belastungen des Bodens sowie des Grundwassers wurden aus fachgutachterlicher Sicht lediglich im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle ermittelt.“^{15,16} Dennoch wird bei dem Rückbau des „Containerplatzes“ auf Auffälligkeiten geachtet. Dies gilt insbesondere für den südlichen Bereich, auf dem sich ehem. die Schlosserei befand.

¹³ Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG: Umwelttechnischer Bericht 05 19 11 vom 19.08.2019, 65556 Limburg

¹⁴ a.a.o., Seite 20, Tabelle 2

¹⁵ a.a.o., Seite 56

¹⁶ Der Standort der Eigenverbrauchstankstelle liegt inmitten des Werksgeländes südlich der Dürrbachstraße und damit nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt.

9 Kampfmittel

Bei der Luftbildauswertung vom 12.04.2019 hat der Gutachter¹⁷ keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern gefunden. Es besteht keine Notwendigkeit in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger weitere Maßnahmen zu ergreifen.

10 Kraneinsatz

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist mit Schreiben vom 07.06.2023 auf Folgendes hin: Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, max. Arbeitshöhe in m über Grund und NN und Standzeit.

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Zuständig hierfür ist das Luftfahrtamt der Bundeswehr.¹⁸

11 Brandschutz

Das Landratsamt des Main-Tauber-Kreis weist in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023 zum Thema Brandschutz auf Folgendes hin:

1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i.V.m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Sollten bauliche Anlagen in Holzbau ausgeführt werden, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden erforderlich.
2. Die Versorgungsleitungen sind als Ringleitungssystem auszuführen. Der Druck in den Leitungen muss bei Entnahme mind. 3 bar betragen. In einem Abstand von max. 140 m sind Wasserentnahmestellen (Hydranten) anzuordnen und gut sichtbar zu beschildern.

Die Belange des Brandschutzes werden bei der Baugebieterschließung bzw. den Bauantragsverfahren entsprechend berücksichtigt.

12 Denkmalschutz

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

¹⁷ Dr. K. Hinkelbein, 70794 Filderstadt

¹⁸ Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

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