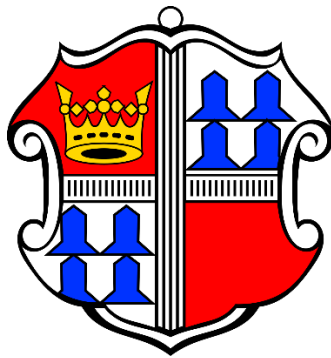


# BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „SCHLOSSQUARTIER“

STADT WÖRTH AM MAIN

LANDKREIS MILTENBERG



Stand: 2025-12-19 | Zeichnerischer Teil: ENT erneute Auslegung | Bearbeiter: B.Müller

---



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Aufstellungsverfahren.....</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsvorgaben .....	4
2.2 Rechtsgrundlagen .....	4
2.3 Verfahrensverlauf .....	5
2.4 Verfahrenswahl .....	6
<b>3. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Lage im Gemeindegebiet .....	6
3.2 Geltungsbereich .....	7
3.3 Topographie .....	8
3.4 Verkehrserschließung .....	8
3.5 Bebauung und Nutzung .....	8
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
<b>4. Planungskonzeption.....</b>	<b>9</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	9
4.2 Städtebauliche Konzeption.....	9
<b>5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Festsetzung Baugrenze (§23 BauNVO): .....	10
5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	10
5.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, die überdacht werden können und deren Dach als Balkon genutzt werden kann. (II. A. 6 üSt/B) .....	11
5.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO) .....	11
5.5 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen .....	11
5.6 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB) .....	12
<b>6. Erschließung der Baugebietsflächen.....</b>	<b>12</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	12
6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz .....	12
6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
6.4 Sonstige Versorgungsleitungen/Energie .....	12
<b>7. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Abwägungsrelevante Belange.....</b>	<b>13</b>
8.1 Natur, Landschaft, Umwelt .....	13
8.2 Immissionsschutz (§9 Abs 1 Nr. 24).....	13
8.3 Denkmalschutz (§9 Abs 6 BauGB).....	13
8.4 Bodenschutz (§9 Abs 1 Nr 20).....	13
8.5 Sonstige öffentliche Belange .....	13

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ der Stadt Würth am Main.

Der Bebauungsplan ist seit 17. Mai 2024 als Satzung rechtskräftig.

Die grundlegenden Ziele und Grundzüge des Bebauungsplanes sollen nicht verändert werden

Bereits in der Konzeption der ursprünglichen Planung war vorgesehen in dem östlichen Winkelbau eine Tagespflege unterzubringen. Dies soll nun auch umgesetzt werden. Idealerweise haben Tagespflegeeinrichtungen auch einen abgeschlossenen Außenbereich, der die Attraktivität der Institution erheblich verbessert, da bei schönem Wetter die Freianlage miteinbezogen werden kann und die betreuten Senioren sich nicht den ganzen Tag nur in Innenräumen aufhalten müssen. Durch die Stellplätze in der Erschließungsstraße parallel zum Main, Planstraße B bestand nicht genug Platz in der Straße, damit sich ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter aufstellen konnte, um Menschen aus dem 4. Stock des Gebäudes am Main (Baufeld 5) zu retten. Daher war es erforderlich in dem Bau Feld 6 eine Fahrgasse auszubilden, in welche das Rettungsfahrzeug einfahren konnte, um dann mit der Drehleiter die oben beschriebene Einheit zu erreichen.

Dies hatte als Konsequenz, dass die Fahrspur für das Rettungsfahrzeug stets freigehalten werden musste, so dass es eine Zäsur in der Freifläche gab und diese sehr klein wurde. Das nächste Problem bestand darin, dass die Tagespflege eine große Fläche einnimmt. Ein erforderlicher Erschließungskern für das Gebäude würde auf jeden Fall Flächen des Gebäudes beanspruchen, die der Tagespflege dann fehlen. Da aufgrund des Bodendenkmals keine Keller unter dem Gebäude untergebracht werden können, müssen erforderliche Einrichtungen wie Technikräume, Müll-, Fahrrad- und Abstellräume im EG untergebracht werden. Durch die Zäsur war ein baulicher Zusammenhang nicht mehr möglich, sodass z.B. zum Entleeren des Mülls das Gebäude hätte verlassen werden müssen.

Durch das Verschieben der Parkplätze in der Planstraße B im Bereich der Freianlage um ein paar Meter in den Hof hinein, wird es nun möglich in der Straße das Feuerwehrfahrzeug aufzustellen und auf die Durchfahrt zu verzichten. Das Baufenster kann so geschlossen werden und anstelle von zwei L-förmigen Gebäuden gibt es nun ein U-förmiges Gebäude mit einer Zäsur im Bereich der Erschließung.

Da durch den baulichen Zusammenhang nur noch ein Erschließungselement (Treppe und Aufzug) für die gesamte Anlage erforderlich ist, soll nun die Erschließung im Innenhof mittels eines Laubengangs erfolgen. Die geringen Gebäudetiefen von 12, bzw. 10,50 m lassen bei einer Erschließung mit notwendigen Fluren in den Gebäuden nur wenig tiefe Grundrisse (Gebäudetiefe- Flur = weniger als 5 m) zu, sodass bei einem Laubengang im Innenhof die klare Kubatur der Gebäude gewahrt bleibt. Diese Erschließungsform ermöglicht eine Belichtung und Belüftung von beiden Seiten und Querlüften der Wohnungen, zugleich aber auch im Brandfall ein sicheres Erreichen der Treppenträume, in die dann auch kein Rauch und kein Feuer eindringen kann. Die Laubengänge sind außerhalb der Baugrenzen in Richtung Innenhof geplant.

Im Zuge der Realisierung war geplant, im 1. OG über der Tagespflege eine sogenannte ambulante Wohngemeinschaft unterzubringen. Diese benötigt zum einen, einen zweiten baulichen Rettungsweg, zum anderen eine große gemeinschaftliche Terrasse zum Aufenthalt im Freien. Das Erfordernis ist hier identisch mit der Tagespflege. Die einzelnen Räume der Wohngemeinschaften haben keine Loggien. Daher bietet sich in diesem Fall an, die Stellplätze, welche sich in den Innenhof schieben zu überdachen und/ oder als Terrasse für die Wohngemeinschaft zu nutzen. Durch das Dach entsteht auch eine räumliche Fassung des Innenhofes zur Planstraße B.

Nachdem Baugrenzen zu den Grundzügen der Planung gehören, kann eine derartige Veränderung der Planung nicht durch eine Befreiung ermöglicht werden, sondern benötigt als Formerfordernis eine Änderung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Würth am Main möchte zum einen eine qualitätvolle und wirtschaftliche Realisierung der Tagespflege mit Freifläche ermöglichen, zum anderen muss sie die Belange der Personenrettung gewährleisten. Schlussendlich soll an der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption so weit wie möglich festgehalten werden, was durch Beibehalten sämtlicher anderer Gebäudebreiten- und tiefen und der gestalterischen Festsetzungen gewährleistet wird. Die Planungserfordernis besteht und ist hinreichend begründet.

## 2. Aufstellungsverfahren

### 2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern, welches am Stand: 1. Juni 2023 letztmalig geändert wurde, und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain, welcher seit der 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024 gültig ist. Er ist In Kraft getreten am 22.03.2024.

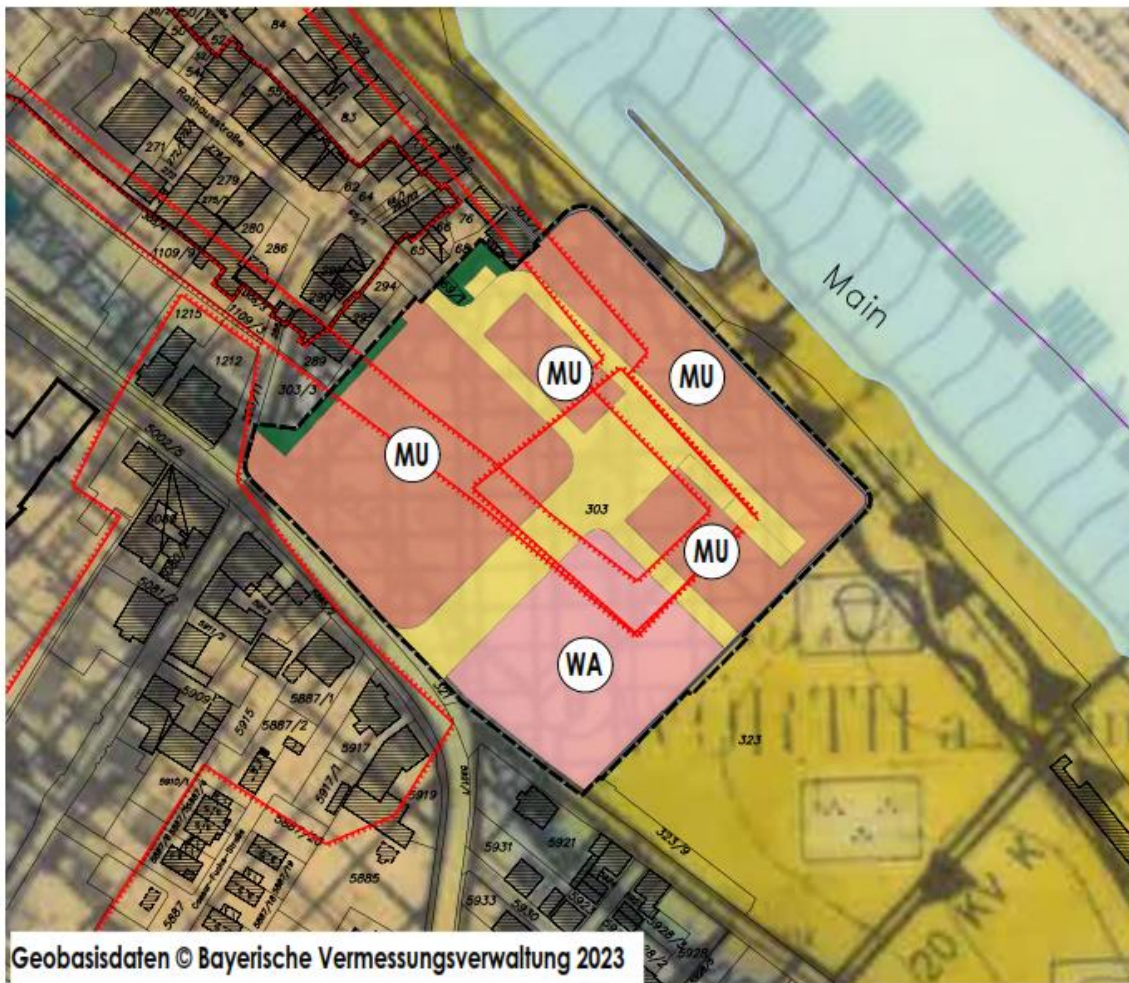
### 2.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist".
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

Die Stadt Würth am Main besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 08.04.1986. Das Gebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt. Die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen daher inzwischen den Darstellungen

des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Schlossquartier kann sich daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



Berichtigung FNP, Darstellung ohne Maßstab.

## 2.3 Verfahrensverlauf

Über einen städtebaulichen Vertrag übernimmt die Firma H + B, Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH, Hafenrandstraße 5-6, 63741 Aschaffenburg die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen. H+B beauftragte in Abstimmung mit der Stadt Würth am Main das Büro bma, Architekten und Stadtplaner, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels, die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Würth hat in seiner Sitzung vom 17.09.2025 dem Stadtrat empfohlen die vorgeschlagene Planung zu billigen.

In der Sitzung vom 24.09.2025 ist der Stadtrat der Empfehlung gefolgt, hat den Entwurf gebilligt und die Verwaltung beauftragt die weiteren Verfahrensschritte nach § 3 Abs 2 und §4 Abs 2 BauGB für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen und dies ortsüblich bekannt zu machen.

## 2.4 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch ermöglicht Kommunen im § 13 a das beschleunigte Verfahren durchzuführen. Die Grenze hierfür hat der Gesetzgeber bei 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung gesetzt.

Da die vom Geltungsbereich umschlossene Fläche mit 19.884 m<sup>2</sup> bereits kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist und die zulässige Grundfläche sich nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezieht, unterfällt das Gebiet dem Absatz 1 des § 13a. Eine gesonderte Flächenberechnung ist daher nicht erforderlich.

Nutzungen, die gem. §13a, Abs 1, eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, sind nicht geplant und werden auch nicht vorbereitet oder begründet.

Die vorgesehen Änderungen sind auch ausschließlich städtebaulicher relevant. Umweltbelange werden hiervon nicht berührt.

Auch kommt der Bebauungsplan dem Gebot der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nach.

Daher wird auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf den Umweltbericht zu verzichten.

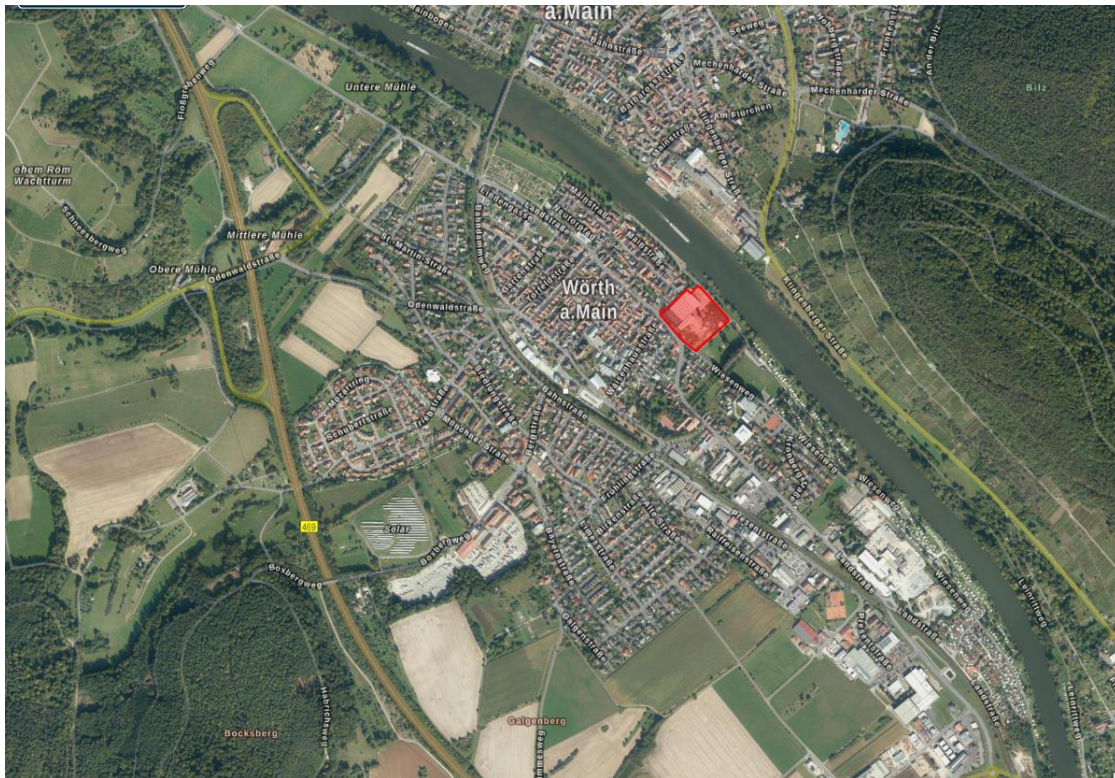
Die Stadt Würth wählt daher das beschleunigte Verfahren, und führt auch nur die Verfahrensschritte des Regelverfahrens durch. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher verzichtet.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage im Gemeindegebiet

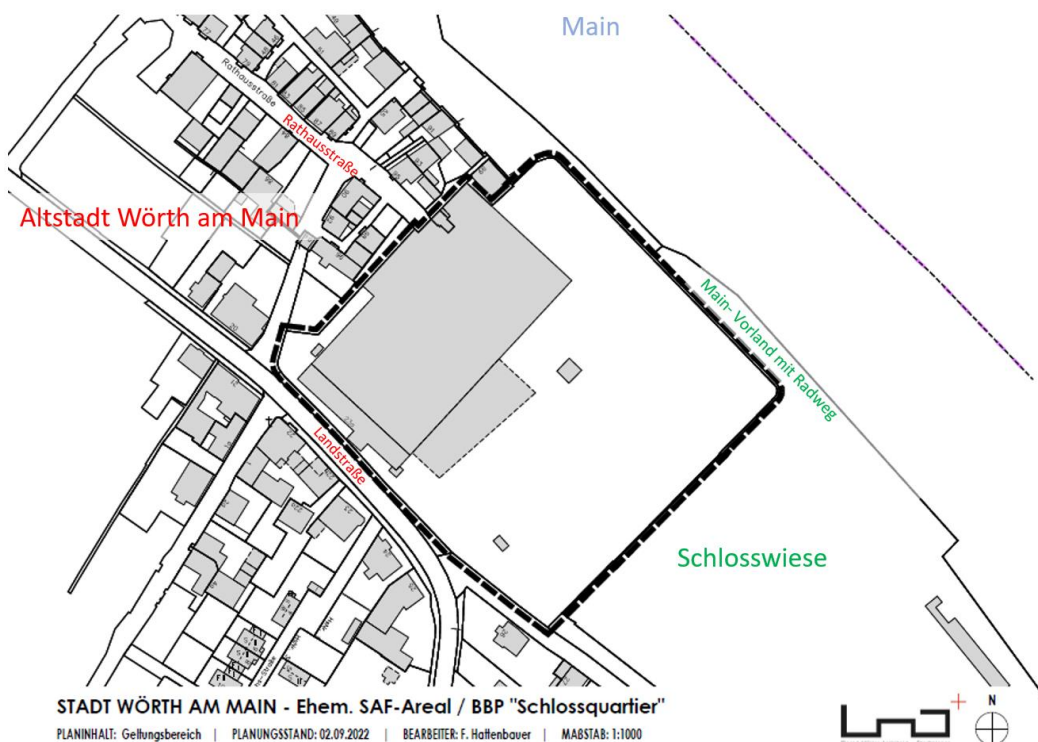
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, am Rande der Altstadt der Stadt Würth am Main im Bereich des ehemaligen Schlossareals. Das Areal kann als zentralörtlich bezeichnet werden, da sich die Siedlungsentwicklung annähernd konzentrisch um die Altstadt vollzogen hat. Sämtliche öffentlichen Infrastrukturen wie Rathaus, Schule, Kita und der noch vorhandene Einzelhandel liegen in fußläufiger Entfernung. Die ausgelagerten Märkte in der Presentstraße sind ca. 20 Gehminuten entfernt. Auf weitere Ausführungen wird verzichtet, da diese für die geplante Änderungen nicht von Belang sind.





Lage im Gemeindegebiet ©Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3.2 Geltungsbereich



Lageplan ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (nachbearbeitet), Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes

In den Geltungsbereich **des bisherigen Bebauungsplanes** vollständig einbezogen sind die Flurstücke mit Fl. Nr. 303 und 69/1 (Gemarkung Würth am Main)

In den Geltungsbereich **des bisherigen Bebauungsplanes** teilweise einbezogen ist Flurstück mit Fl. Nr. 303/1 (Gemarkung Würth am Main)

Der Geltungsbereich **des bisherigen Bebauungsplanes** wird begrenzt durch:

Im Nordwesten: die Altstadt von Würth am Main

Im Nordosten: das Main-Vorland mit Mainradweg und Main

Im Südosten: die Schlosswiese

Im Südwesten: die Landstraße

**Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen das Baufeld 6, s. Planurkunde.**

### 3.3 Topographie

Das Gelände ist von der Landstraße aus annähernd eben. Es erhebt sich bastionsartig über dem Mainradweg im Mainvorland und der Schlosswiese, die zum Wiesenweg hin leicht ansteigt. Auch im Bereich der Altstadt fällt das Gelände außerhalb des Geltungsbereiches zum Main hin ab. Zwischen der Altstadt und dem Areal gibt es einen Höhenversatz von 1,50-2,00m. Dieser wird in der Umsetzungsphase 2 in der Verlängerung der Rathausstraße spürbar sein.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die geplante Änderung hat nur Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr. Wie bereits oben beschrieben, werden die Stellplätze in der Planstraße B im Bereich des Innenhofes um 1,5 m in Richtung Hof geschoben und es insgesamt mehr Stellplätze und die Feuerwehreinfaht entfällt. Ansonsten bleibt alles wie in der bisherigen Planung.

### 3.5 Bebauung und Nutzung

Auch hier ergeben sich wenig Änderungen.

Das große städtebauliche Konzept bleibt erhalten. Die Tagespflege, die eine gewerbliche Nutzung darstellt, soll im EG im Westen untergebracht werden und der Rest des Gebäudes soll Wohnungen aufnehmen. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des sogenannten Urbanen Gebiete gem. §6a BauNVO.

Die Änderung bezieht sich nur auf das Baufeld 6. Anstelle der zwei geplanten Baukörper gibt es nun einen Baukörper. Die Geschossigkeiten werden beibehalten. Die sogenannte Knödellinie, also die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen – hier von 3 zu 4- geschossig, wandert etwas weiter nach Westen, sodass der 4-geschossige Baukörper von einer ursprünglichen Länge von



19,50m auf 21,50m anwächst und der 3-geschossige Baukörper unmittelbar anschließt. Die Tiefe der Baukörper ist unverändert.

Wie oben beschrieben soll ermöglicht werden, die Stellplätze zu überdachen und darauf eine Terrasse für eine ambulante Wohngemeinschaft zu ermöglichen, die auch als 2ter baulicher Rettungsweg genutzt werden kann.

Der Innenhof wird nun von Durchfahrten frei und zur privaten Grünfläche. Lediglich wird zugestanden die Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen über einen Laubengang zu bewerkstelligen. Diese werden dann um die Tiefe des Laubengangs in den Innenhof ragen.

Andere Änderungen sind nicht geplant. Die Änderungen hat daher auch keine Auswirkungen auf die Beziehung zu dem historischen Turm oder auf die Fundamente des Schlosses.

### **3.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Auf hier ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass nunmehr ein attraktiver begrünter Innenhof entsteht.

## **4. Planungskonzeption**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Änderung der Bauleitplanung soll die Realisierung der oben beschriebenen Ziele ermöglichen.

Diese sind:

- Einrücken der Stellplätze in den Innenhof des Baufeldes 6
- Entfall der Feuerwehraufstellfläche im Hof. hierfür Aufstellung in der Planstraße B möglich.
- Zusammenhängendes Baufenster auf der Südseite des Baufeldes 6
- Hierdurch größeres Flächenangebot im Erdgeschoss und zusammenhängender Innenhof mit Qualität als Freifläche für die Tagespflege
- Möglichkeit zur Überdachung der Stellplätze in der Planstraße B im Bereich des Innenhofes, und Nutzung als Terrasse falls Ambulante Wohngemeinschaft im OG untergebracht wird
- Erschließung der Wohnungen durch Laubengang außerhalb des Baufensters

### **4.2 Städtebauliche Konzeption**

Wie bereits erwähnt, soll die geplante Kleinteiligkeit der Gebäude beibehalten werden. Durch den Höhenversprung an der Knödelinie und die Erschließung an diesem Übergang entsteht

zwangsläufig eine Zäsur der Gebäude. Der Großbaustein Altenheim verträgt städtebaulich hier auch eine größere Front, auch wenn diese am Übergang von 3 zu 4- geschossig eine Fuge ausbildet. Zur Planstraße B hin, wo die Bebauung kleinteiliger und filigraner ist, bleiben die bisherigen Dimensionen erhalten. Hier wirkt das Gebäude durch die Stirnseiten kleiner. In der Ansicht aus Planstraße A zum Park hin wird man kaum einen Unterschied zwischen der bisherigen Planung und der nun vorgesehen Bebauung in der Wahrnehmung des Baufeldes 6 erkennen. In der Verkürzung ist vor allem der Höhenversprung, weniger die Lücke wahrnehmbar.

Ansonsten bleibt die bisherige städtebaulichen Konzeption erhalten.

## **5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung**

### **5.1 Festsetzung Baugrenze (§23 BauNVO):**

Linie blau und schwarze Linie Punkt Strich Stich Punkt

#### **IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 3.**

**Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen ( §9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Sowie:**

Baufeld 6: Die Baugrenze zum Innenhof hin darf für einen Laubengang überschritten werden. Dieser muss in Richtung Planstraße B min. 1,00 m von der Gebäudeflucht der Baulinie in Richtung Baufeld 7 zurückspringen.

**Begründung:**

Um die oben beschriebenen Änderungen zu ermöglichen, muss die Baugrenze zwischen den beiden Gebäudeblöcken im Baufeld 6 entfallen und die Baugrenze zum Innenhof hin im Gegenzug durchgezogen werden. Der Laubengang darf in den Innenhof ragen. Zwar sind Balkone und Erker nicht erlaubt, wodurch die klaren Raumkanten der Gebäude nicht verwässert werden sollen. Der Laubengang ist aber ein klares lineares Element, was auch nur im Innenhof zulässig ist. Die Klarheit der städtebaulichen Idee wird hierdurch aber nicht in Frage gestellt.

### **5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen und öffentlichen Parkmöglichkeiten und**

**Hier: Straßenbegrenzungslinie**

**Begründung:**

Um die oben beschriebenen Änderungen zu ermöglichen, muss die Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, da die Stellplätze in den Innenhof rücken.

### **5.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, die überdacht werden können und deren Dach als Balkon genutzt werden kann. (II. A. 6 üSt/B)**

#### **Begründung:**

Diese neue Festsetzung ermöglicht zusätzlich zu der Parkmöglichkeit die Überdachung und die Nutzung als Balkon.

### **5.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)**

Der Bebauungsplan nutzt vor allem zwei Instrumente, um die bauliche Dichte im Plangebiet zu steuern. Dies sind zum einen die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche innerhalb der Baufenster (GR) und zum anderen die maximal zulässige Wandhöhe WH. Diese Regelungstechnik wird beibehalten

#### **Festsetzungen:**

##### **Steuerungsinstrument Grundfläche GR:**

In dem Gebiet wird eine ähnlich hohe Dichte angestrebt wie die in der Altstadt vorhanden. Es ist Wunsch der Stadt, dass die Baufenster möglichst genauso bebaut werden, wie dies geplant ist. Dies erfolgt zum einen über die Regelung der Baulinien (s. Begründung zur Festsetzung Baulinie). Die Grundflächenzahl (GRZ), die üblicherweise zur Steuerung der baulichen Dichte eingesetzt wird, ist hier nicht praktikabel, da die Anordnung der Baukörper mehr oder weniger durch die Baufenster und Baulinien vorgegeben ist. Die Grundflächen GR entsprechen daher den Flächen, die von den Baugrenzen umschlossen sind. Sie bilden damit das Höchstmaß der überbaubaren Flächen ab.

Sie wurden den Änderungen der 1. Änderung angepasst. Das neue Baufenster MU 13 erhält eine eigene Festsetzung.

##### **Steuerungsinstrument Wandhöhe:**

Hier hat sich außer der Verschiebung der Grenze unterschiedlicher Nutzungen keine Veränderung ergeben. Das gesamte Baufenster MU 10 wurde größer.

##### **Festsetzung Wandhöhe 4,00 m:**

Um die Höhe des Carports/Balkones zu beschränken, wird die Wandhöhe auf 4,00m festgelegt. Dies entspricht üblichen Abmessungen für Carports und Garagen mit einer Balustrade.

Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen.

### **5.5 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**

Für diesen Themenbereich sind keine Änderungen geplant. Die Festsetzung für den Carport regelt die Zulässigkeit des Baufensters MU 12, da Carports in den restlichen Baufeldern nicht zulässig sind.

## **5.6 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)**

Für diesen Themenbereich sind keine Änderungen geplant. Die Festsetzungen blieben bestehen.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen. Sie wurden bereits im Urbebauungsplan hinreichend begründet.

## **6. Erschließung der Baugebietsflächen**

### **6.1 Verkehrserschließung**

An der geplanten Verkehrserschließung werden keine Veränderungen vorgenommen.

### **6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz**

Auch hier gibt es keine Änderungen.

### **6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Auch die geplante Bewirtschaftung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt ohne Änderung.

### **6.4 Sonstige Versorgungsleitungen/Energie**

Auch in diesem Bereich gibt es keine Änderungen.

## **7. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- Die Neuparzellierung des Plangebietes
- Die Erstellung der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung, d. h. der kompletten Erschließung des Gebietes
- Die Anlage des Gehweges sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr



## 8. Abwägungsrelevante Belange

### 8.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Wie oben beschrieben ist nun ein durchgängiger Innenhof möglich. Der Versiegelungsgrad nimmt eher ab als zu. Ansonsten ergeben sich keine umweltrelevanten Belange.

### 8.2 Immissionsschutz (§9 Abs 1 Nr. 24)

Durch die Änderung kommt es zu keinen signifikanten Veränderungen der Schallimmissionen. Ein weiteres Gutachten wird daher nicht für erforderlich erachtet. Die Erweiterung der Nutzflächen beinhaltet bereits zulässige Nutzungen. Die Belange der Emissionen der Werft auf der anderen Mainseite sind im MU zumutbar, die neu hinzugekommene Bebauung wird auch von dem Lärm auf der Landstraße nur wenig tangiert. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass es hier keinen neuen Tatbestand gibt.

### 8.3 Denkmalschutz (§9 Abs 6 BauGB)

An den denkmalpflegerischen Belangen hat sich nichts geändert. Die Festsetzungen und Eintragungen im B-plan zum Schutz des Bodendenkmals und zur Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange des ehemaligen Schlossturmes wurden berücksichtigt und beibehalten. Auch für die geplanten Änderungen ist vollumfänglich die Freilegung, Sicherung und Dokumentation des Bodendenkmals, wie bereits bei der ersten Umsetzung erfolgt, erforderlich.

### 8.4 Bodenschutz (§9 Abs 1 Nr 20)

Die Belange des Bodenschutzes sind von der 1. Änderung nicht betroffen. Die Festsetzungen und Vorgaben des Urbebauungsplanes bleiben weiterhin bestehen.

### 8.5 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen oder zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung nicht bekannt,

Würth am Main, 2025-12-19

Rothenfels, 2025-12-19

für die Stadt Würth am Main



.....

.....

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner