Stadt Wörth
Landkreis Miltenberg

6. Änderung des Bebauungsplans „Wörth West - Teil 1“

Begründung

Verfahrensübersicht:

27.01.2021	Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West I“.
14.06.2021 – 16.07.2021	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
14.06.2021 – 16.07.2021	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx.xxxx	Satzungsbeschluss
xx.xx.xxxx	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 21.04.2021

Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianistraße 3, 63820 Elsenfeld
Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

Wörth,

.....
(Andreas Fath, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit……..……..03
1.1 Ziele und Zwecke der Planung…….…….....03
2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes…….....04
2.1 Lage am bayerischen Untermain…….....04
2.2 Verkehrsanbindung…….……04
2.3 Bevölkerungsstruktur…….……..05
3. Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets…….……..……05
3.1 Abgrenzung und Größe des Plangebiets …….....05
3.2 Beschaffenheit.……..…….....06
4. Übergeordnete Planungen /Planungsrechtliche Situation……..……06
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....07
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 08
4.3 Bestehendes Planungsrecht…….....09
5. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele……10
6. Planungsziele……...10
7. Inhalt des Bebauungsplanes…….……11
7.1 Art der baulichen Nutzung…….....11
7.2 Maß der baulichen Nutzung…..…….……..……11
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen……13
7.4 Verkehrserschließung……14
7.5 Grünordnerische Festsetzungen ……15
7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ……16
7.7 Infrastrukturversorgung ……16
7.8 Hinweise zum Denkmalschutz ……16
7.9 Hinweise zum Brandschutz ……17
7.10 Altlasten ……..……17
7.11 Immissionsschutz ……17
7.12 Örtliche Bauvorschriften ……18
8. Beschleunigtes Verfahren……..……19
9. Verfahrensschritte……..……20
10. Zusammenfassende Erklärung……..20

1.0 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die GWB-Genossenschaft möchte in Wörth auf dem Flurstück 2222/11 ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Der geplante Standort liegt innerhalb des seit dem 17.12.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wörth West – Teil 1“. Das Flurstück 2222/11 ist in diesem Bebauungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Somit widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Um das geplante Vorhaben, ein Mehrfamilienwohnhaus errichten zu können, wurde vom Antragsteller ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ gestellt. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, kann hier kein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die Bebauungsplanänderung kann und wird aber im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Inhalt der Änderung soll die Ausweisung des Flurstücks 2222/11 als Allgemeines Wohngebiet sein. Da keine städtebaulichen Gründe gegen die Planänderung sprechen und auch das geplante Vorhaben wünschenswert für die Stadt Wörth ist, wurde die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ beschlossen.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Stadt Wörth wurde eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in der Bayernstraße 6 eingereicht. Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses zu ermöglichen.
Die Stadt Wörth möchte eine -unter Beachtung der prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung -bedarfsgerechte Wohnentwicklung gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion und ihrer Bedeutung als Entwicklungsschwerpunkt, im Plangebiet umsetzen.
Die Maßnahme dient der Innenentwicklung und entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur besseren Ausnutzung der Siedlungsschwerpunkte.
Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet besteht in der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht in unterschiedlichen Lebensphasen, bei hoher städtebaulicher Qualität. Im Sinne einer Nachverdichtung soll sich die neue Bebauung integrieren und das bestehende Wohnquartier ergänzen.
Entsprechend der Bauanfrage kann hier mit einer relativ zeitnahen Umsetzung dieses Planverfahrens gerechnet werden. Mit der Entwicklung dieser Flächen soll die zentrale Entwicklung der Stadt Wörth gefördert werden

2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage am bayerischen Untermain

Die Stadt Wörth am Main ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Miltenberg. Sie liegt im Nordwesten Bayerns südlich von Aschaffenburg. Wörth liegt im Maintal, eingebettet zwischen den Hügeln von Odenwald und Spessart. Die Stadt befindet sich im Bereich des Mainvierecks am linken Mainufer, direkt gegenüber der Stadt Erlenbach am Main. Weitere Nachbargemeinden sind im Norden Obernburg am Main und im Süden Klingenberg am Main und im Westen die hessische Odenwaldgemeinde Lützelbach (Ortsteil Seckmauern).

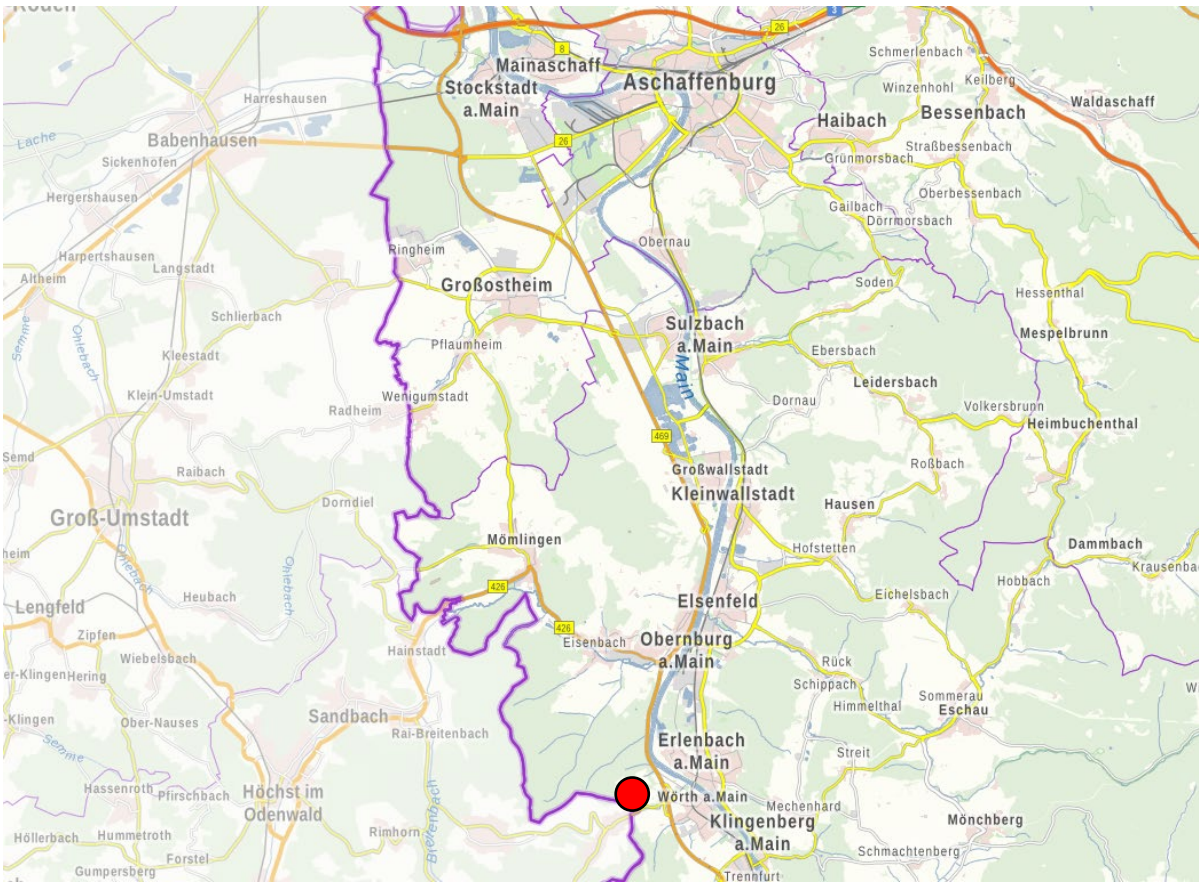


Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße B 469 führt direkt an Wörth am Main vorbei. Die Stadt ist von Norden über die Ausfahrt Lützelbach/Wörth und von Süden über die Ausfahrt Klingenberg/Wörth zu erreichen. Die mehrspurig ausgebaute Bundesstraße B 469 erlaubt eine schnelle Anbindung an die Autobahn BAB 3 Würzburg - Frankfurt.

Die Stadt Wörth hat eine eigenen Haltepunkt im Schienennetz der Maintalbahn (Bahnstrecke Aschaffenburg–Miltenberg). Dieser Haltepunkt mit P+R-Parkplatz an der eingleisig ausgebauten Bahnstrecke wird von Regionalbahnen genutzt, die Züge des Regional-Express halten hingegen nur in den Nachbarstäten Klingenberg und Erlenbach.

Es besteht Anschluss an die Buslinien 67 (Haingrund–Wörth–Klingenberg) der Verkehrsgesellschaft Untermain (VU).

Am Ufer des Mains führt der gut ausgebaute Main-Radweg entlang, der eine ausgedehnte Radtour von der Quelle des Mains bzw. bis zur Rheinmündung ermöglicht. Die Gesamtlänge des weitgehend ebenen Talwegs beträgt etwa 600 Kilometer.

Der Radweg in Wörth ist gleichzeitig auch Teil des 3-Länder-Radwegs, der als 225 km langer Rundkurs durch die Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Bayern verläuft und dabei auch den Flussläufen von Mümmling, Neckar und Main folgt.

Der Deutsche Limes-Radweg führt von den ehemaligen römischen Grenzbefestigungen am Mittelrhein, über den Taunus nach Süddeutschland bis zur Donau. Im Bereich des Untermains folgt der insgesamt 818 Kilometer lange Radweg dem Fluss.

Der parallel zur Schiene verlaufende kombinierte Fuß- und Fahrradweg auf der Eisenbahnbrücke nach Erlenbach erlaubt eine einfache Überquerung des Mains.

2.3 Bevölkerungsstruktur

In der Stadt Wörth am Main leben derzeit ca. 4.800 Einwohner.

3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

3.1 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke FlNr. 2222/14 und 2222/186 und 222/15 vollständig, sowie in Teilfläche die FlNr. 2222/160.

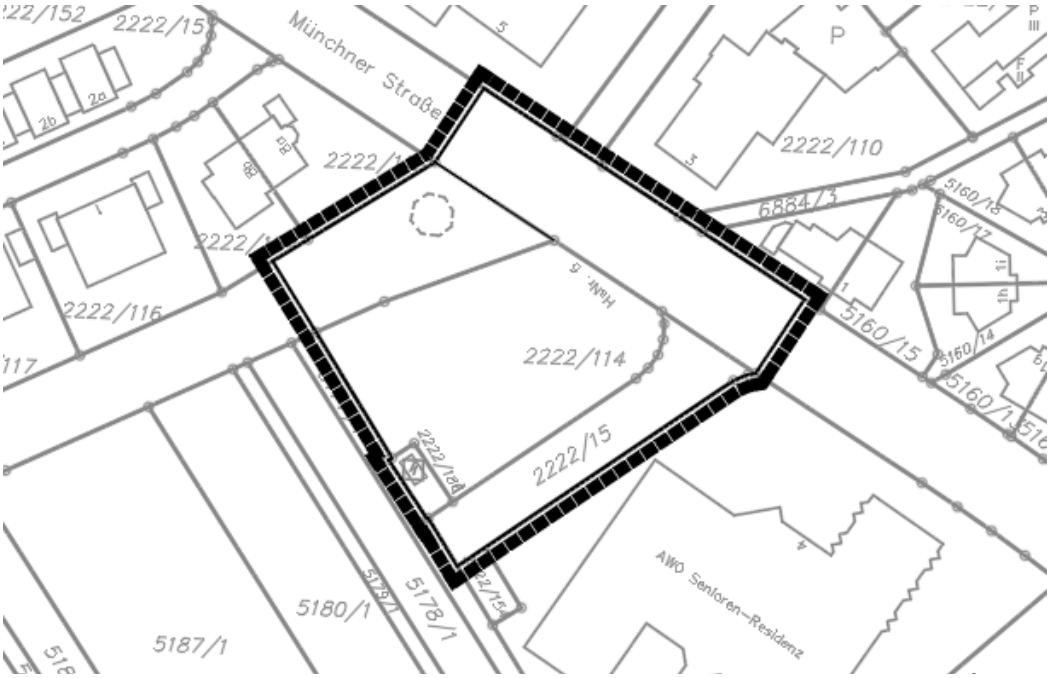


Abb. 2: © Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsberichsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ i.d.F. vom 21.04.2021 umfasst insgesamt ca. 4.210 m².

Den genauen Verlauf der Geltungsbereichsgrenze bitten wir der Plandarstellung zu entnehmen.

3.2 Beschaffenheit

Der Planungsbereich stellt sich derzeit als Rasenflächen, Hecken- und Baumbestand dar.

Abb. 3: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Gebiet um die Bebauungsplanänderung umfasst allgemeine Wohn- und Mischgebiete und ist bereits größtenteils bebaut.

Das Gelände des Plangebietes fällt leicht nach Südosten.

4.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Unterfranken - weist den Änderungsbereich und sein Umfeld als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

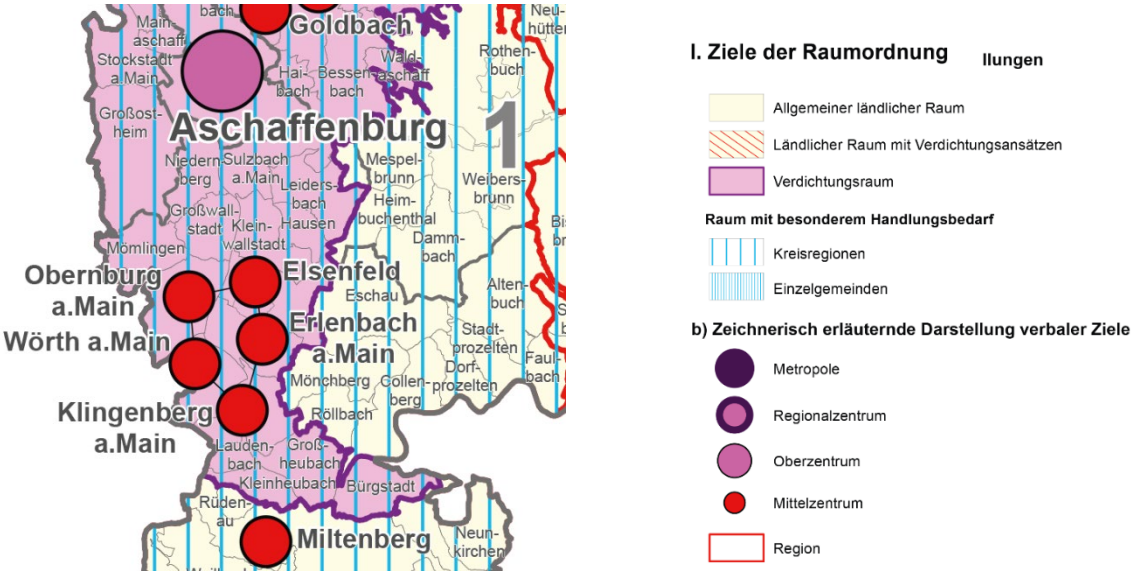


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern , Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- Flächensparen (Grundsatz)
  Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
  Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)
  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)
  Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
  Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.
Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe,aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Das Planungsgebiet ist seit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1999 als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Planung ist damit zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein eigenes Änderungsverfahren ist für den Flächennutzungsplan damit nicht erforderlich.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West - Teil 1“ ist im Anlage 1 dargestellt.

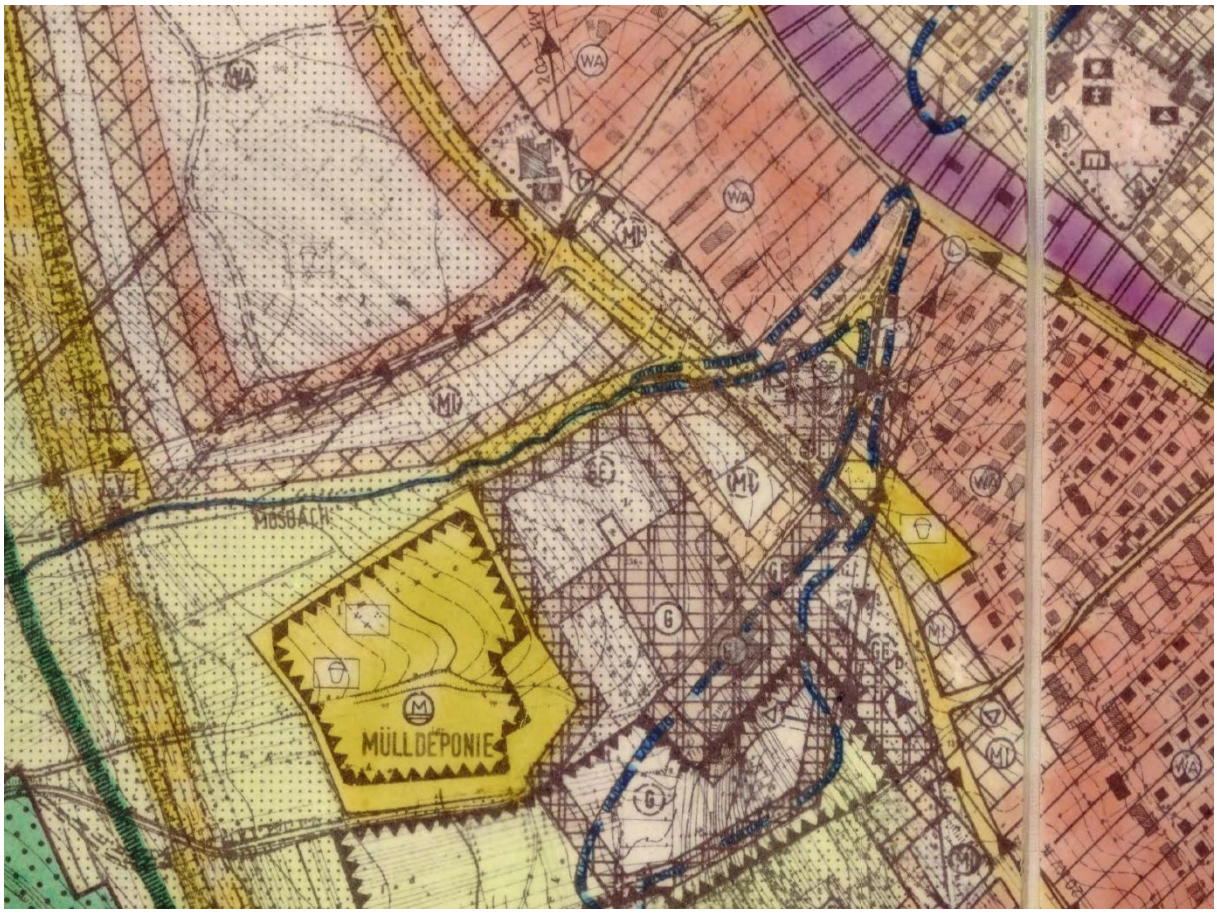
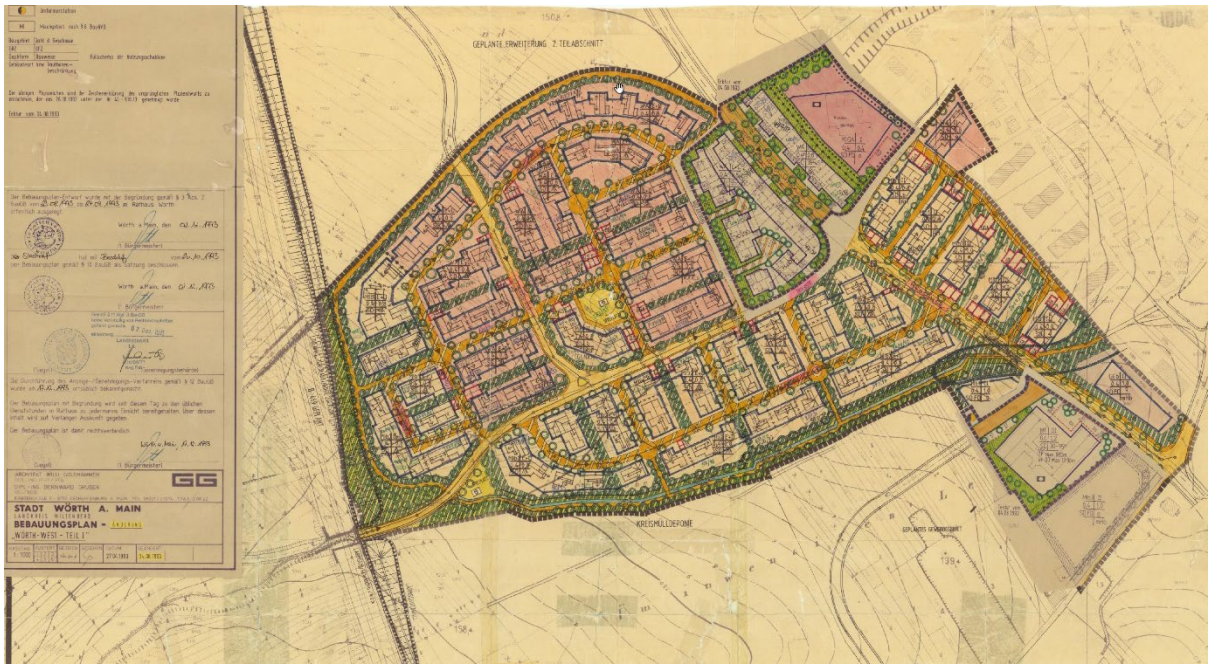


Abb. 5: © Daten:rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Wörth

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan „Wörth West -Teil 1“ in Wörth.
Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Gebietsart sowie die Dachform und -neigung entspricht nicht den städtbaulichen Zielen.



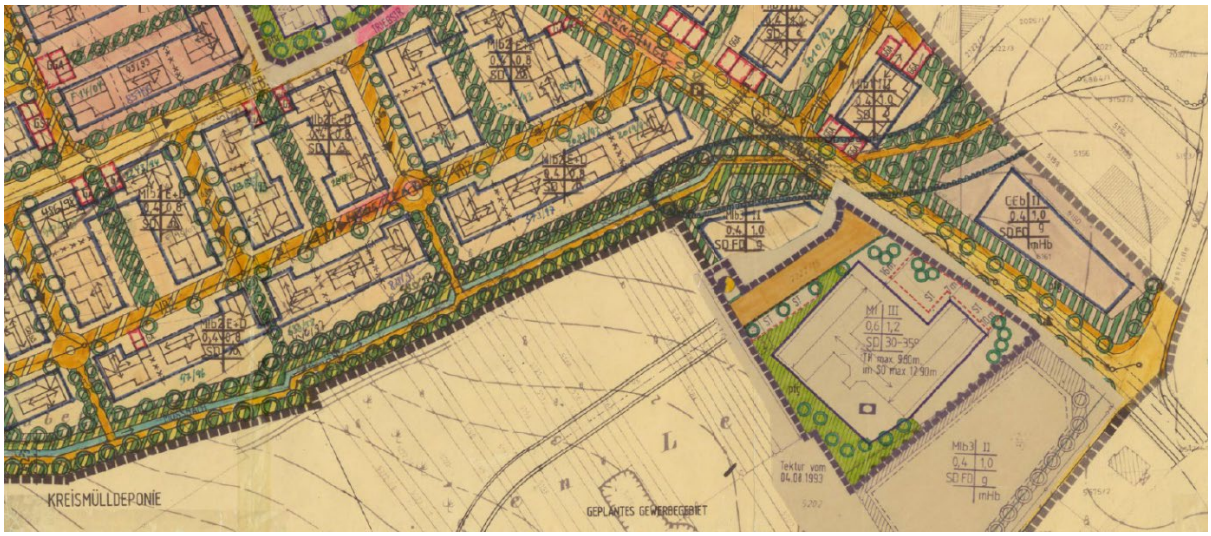


Abb.6 : © Daten:rechtskräftiger Bebauungsplan, Stadt Wörth

5.0 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden, ist es Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung für das bislang als unbebauten Bauplatz genutzte private Grundstück an der Ecke Bayernstraße und Moosgraben bzw. der Stichstraße im „Leimen“ zu schaffen.
Das bereits gut erschlossene Grundstück kann schnell und konfliktarm für die Entwicklung von Wohnbebauung genutzt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Wörth West – Teil 1“ wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen im Innenbereich Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Ausweisung neuer Bauflächen ist unter den Blickwinkeln eines schonenden Umgangs mit Boden als schützenwertes Gut sowie einer optimierten Ausnutzung bestehender Infrastruktur Nachverdichtung ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Darüber hinaus lässt die allgemein prognostizierte demographische Entwicklung langfristig erwarten, dass ein ungebremstes Flächenwachstum ausgewiesener Bauflächen bei sinkender Einwohnerzahl in Bezug auf Leerstände und Aufrechterhaltung der Infrastruktur problematisch sein wird.

Unter diesem Blickwinkel ist seitens der Stadt Wörth der Innenstadtbereich in Bezug auf Nachverdichtungspotential hinsichtlich Wohnbebauung betrachtet worden. Hierbei hat sich u.a. der Bereich „Wörth West-Teil 1“ aus Sicht der Stadt Wörth im Hinblick auf eine Bebauungsplanerstellung als geeignet gezeigt.

6.0 Planungsziele

Die Planung verfolgt das wichtige und bedarfsgerechte Ziel Wohnraum für die Wörther Bevölkerung zu schaffen und dabei den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen. Die einheitliche Struktur der Siedlung soll durch am Bestand orientierte Festsetzungen gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan unterstützt ergänzend das stadtstrukturelle Oberziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neuversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden, sodass der Boden geschont wird.

Die Ziele der Planung werden in der Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen ausformuliert und gesichert (vgl. nachfolgendes Kapitel).

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, die Voraussetzung für eine angepasste Wohnnutzung zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die hier zulässige Art der Nutzung wird durch die Definition des Baugebietstyps in der BauNVO bestimmt.
Danach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, allgemein zulässig. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
Zwei der in § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet abweichend definiert. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die Stadt grenzt damit erheblich störende und flächenverbrauchende Gewerbebetriebe, die das Wohnen beeinträchtigen, aus. Damit wird ein Fokus auf die Wohnbaunutzung gesetzt. Damit wird auch der vorhandenen Nutzung (fast ausschließlich Wohnen) Rechnung getragen. Tankstellen sind in diesem Gebiet weder städtebaulich vertretbar, noch sind diese erforderlich, da es in diesem Gebiet keinen Bedarf gibt und es im gesamten Stadtgebiet mehrere Tankstellen gibt. Gartenbaubetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht, da solche Betriebe in der Regel einen sehr hohen Flächenverbrauch nach sich ziehen und diese Betriebe mit den gewachsenen städtebaulichen Strukturen nicht vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Anpassung an das vorhandene Orts-und Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Angabe von der zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhe finden sich in dem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Wand- und der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplante Überbauung mit der ermittelten Grundflächenzahl und die konkret geplante Höhe (WH und FH) der baulichen Anlagen des Vorhabens bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der nach § 17 (1) BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäude-

höhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten maßvoll verdichteten Bebauung in dieser Lage in Wörth und ist vor diesem Hintergrund angemessen.
Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 (gem. § 19 (4) BauNVO) wird zugelassen, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Müllabstellflächen vor Ort zu organisieren.
Die qualitätsvolle Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche spart neuen Flächenverbrauch im Außenbereich und entspricht somit den Vorgaben des flächensparenden Bauens. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungen nicht beeinträchtigt. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m als Höchstwert begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der „kleinen Siedlungsstraße“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 3 Geschosse festgesetzt, wobei das dritte Geschoss um mindestens 3,00 m von der zur Straße „Im Leimen“ zugewandten Seite zurückzuversetzen ist, um die Gebäude optisch wie zwei Vollgeschosse wirken zu lassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt. Die Wandhöhe darf maximal 10,00 m, die Firsthöhe maximal 12,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen ist eine Besonnungsdauer der meisten Wohnungen bis zu 3 Stunden gewährleistet.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ein verdichtetes, innenstadtnahes Wohnquartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität und damit eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Offene Bauweise
Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen Bauweise in der Form, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der jeweiligen Häuserkomplexe darf 50 m nicht überschreiten.

Das Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise mit einem mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus, mit insgesamt 3 Geschossen und 16 Wohneinheiten überplant.

Baugrenzen
Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet das Baufenster durch eine Baugrenze zeichnerisch festgelegt.

Abstandsflächen
Die in Artikel 6 Abs. 5 BayBO vorgegebenen Abstandsflächen der Baukörper untereinander im Plangebiet können mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten werden, die Abstandsflächen überlagern sich in Teilbereichen. Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Abstandsflächen der Baukörper zueinander bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden kann.

Gemäß Artikel 6 Abs. 5 Nr. 3 der BayBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:
"Wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des Artikel 6 Abs. 7 Nr. 2 der BayBO unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden".
Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht kann durch die geplanten Versätze der Baukörper untereinander ebenfalls gewährleistet werden.

Für den Bereich, in dem keine Vermassung vorgenommen wurde gilt Art. 6 mit Ausnahme von Abs. 5 Satz 3 BayBO. Soweit im Planteil mittels Maßzahl andere Abstandsflächen festgesetzt wurden gilt Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Zur Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn ist im Bebauungsplan insbesondere festgesetzt, dass keine Dachaufbauten zulässig sind. Weiter wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone auf maximal 50 % der jeweiligen Außenwandlänge und einer maximalen Tiefe von 1,50 m beschränkt.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Münchnerstraße, in die Triebstraße, Bahnstraße und die Odenwaldstraße. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Überdachte Stellplätze, Garagen, sonstige Nebenanlagen:
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird festgesetzt, dass diese Garagen und Carports einen Abstand von 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten müssen, um ein offenes Straßenbild zu ermöglichen.

Stellplätze:
Zur Errichtung notwendiger Stellplätze ist auf dem Planbild ein entsprechender Hinweis abgedruckt, der beinhaltet, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Wörth nicht auf diesen Bebauungsplan anzuwenden ist.

Stattdessen müssen pro Wohnung 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.
Im Planungsbereich soll ein Vorhaben des Sozialen Wohnungsbaus verwirklicht werden. Aufgrund der zu erwartenden Bewohnerstruktur ist mit einem verringerten Stellplatzbedarf zu rechnen.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Darstellung auch außerhalb der überbaubaren Baugrenzen zulässig.

Ruhender Verkehr:
Eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze wurde im gesamten Planungsgebiet „Wörth West – Teil 1“ dem Straßenraum bzw. den Mischzonen direkt zugeordnet.

Fußgänger und Radfahrer:
Die Fußgängerverbindungen im gesamten Planungsgebiet „Wörth West – Teil 1“ erfolgt im wesentlichen über die verkehrsberuhigten Wohnstraßen, teilweise über straßenferne reine Gehwege.

Im Zuge der bestehenden teilweise bewachsenen Margarethenhohle wurde eine Hauptfußgängerverbindung vom Planungsgebiet zum Kindergarten und zur Stadtmitte eingeplant.

Entlang der Sammelstraße in Verlängerung der Bayernstraße sind Gehwege und ein talseitiger Radweg gebaut; der Radweg soll sich später entlang der ST 32 59 fortsetzen, als Verbindung nach Seckmauern.

Auswirkungen des Verkehrskonzeptes:
Das Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt vom Juli 2002 hat die Auswirkungen des von jeher geplanten Weiterbaus der Münchner Straße bis zur Odenwaldstraße untersucht. Daher wird sich die Verkehrsbelastung im üblichen Rahmen der Sammelstraßen in anderen Wohngebieten der Stadt bewegen. Weitergehende Untersuchungen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an keine übergeordneten Grünräume und Freiflächen an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

- Je angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen.

- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Ausführung hat auf den Flächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Flächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- und Ziergarten anzulegen.
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Die großkronigen Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies aus triftigen Gründen –u.a. bautechnischer oder verkehrstechnischer Art – nicht möglich sein, sind als Ersatz gleichwertige Laubbäume nachzupflanzen.

Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baumkontrollen – u.a. Kontrolle von Baumhöhlen – von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 f. BnatSchG, § 44 und § 45 BnatSchG) (z.B. baumbewohnende/-brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen.
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufeldräumung mitzuteilen!

Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, zu erfolgen.

Erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände –d.h. Fäll- und Rodungsarbeiten – sind nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 BnatSchG).

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu **keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

7.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

7.8 Hinweise zum Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Wörth oder beim Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

7.9 Hinweise zum Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405 sieht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei einer Geschossigkeit unter III einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist, da eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen und feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung vorliegt. Die Begriffe feuerbeständig/ feuerhemmend und harte Bedachung sind in der DIN 4102 definiert. Eine „überwiegende Bauart“ kann in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden, da es einerseits für die Festsetzung einer Bauart keine städtebauliche Begründung gibt und andererseits die Formulierung „überwiegend“ nicht genügend bestimmt ist. Es ist aber festzustellen, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits überwiegend Gebäude mit einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung und einer harten Bedachung errichtet worden sind, da diese Bauart dem Stand der Technik entspricht. Sollten daher im Einzelfall, z.B. im Plangebiet, Gebäude in einer anderen Bauart errichtet werden, würde die überwiegende feuerbeständige Bauart trotzdem bestehen bleiben, weshalb von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h auszugehen ist.Der Nachweis dieser Löschwassermenge kann erbracht werden.
Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten im Maximalabstand von 300 m um die Schutzobjekte erforderlich.
Es ist eine Löschwasserversorgung mit mindestens 800 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

7.10 Altlasten

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Fachbereich Bauen und Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.11 Immissionsschutz

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Durch die Änderung des Bebauungsplans für ein Mehrfamilienwohnhaus ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (ebenfalls Wohn- und Mischbaunutzung) zu rechnen.
In ca. 150 m Luftlinie vom geplanten Mehrfamilienwohnhaus befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann mit bestimmten Immissionsbelastungen verbunden sein (Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen). Dabei wird es sich im Plangebiet jedoch nur um sehr geringe Belastungen handeln, da es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet handelt, in dem geplante Nutzungen bislang nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wörth West -Teil 1“ eingefügt werden. Die hier aufzustellende Bebauungsplanänderung lässt keine über die bisherige Zulässigkeitsbeurteilung hinausgehende Nutzungen zu
Es sind daher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung und die Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes.

8.0 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.
Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  a) weniger als 20.000 qm
  b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca.4.210 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 für das Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1684 m^2, nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

9.0 Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat am 27.01.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ beschlossen.
Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Wörth Nr. …. vom ……. bekannt gemacht.

9.1 Die Bürgeranhörung fand in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:
…..

9.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauBG wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Schreiben vom xx.xx.2021 um Äußerung zu der Planung bis spätenstens zum 14.06.2021 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Brand- u Katastrophenschutz-Behörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Miltenberg - Staatliches Gesundheitsamt
- Landratsamt Miltenberg - Behindertenbeauftragter
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Handwerkskammer
- IHK
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Wörth
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg

9.3 Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wörth West – Teil 1“ in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit Beschluss vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

10.0 Zusammenfassende Erklärung

Auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden.