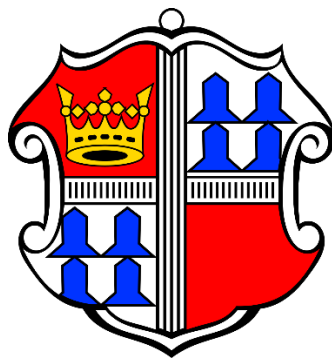


BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „SCHLOSSQUARTIER“

STADT WÖRTH AM MAIN

LANDKREIS MILTENBERG





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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung | 4 |
| 2. Aufstellungsverfahren | 9 |
| 2.1 Planungsvorgaben..... | 9 |
| 2.2 Rechtsgrundlagen..... | 9 |
| 2.3 Verfahrensverlauf..... | 11 |
| 2.4 Verfahrenswahl..... | 12 |
| 3. Rahmenbedingungen | 12 |
| 3.1 Lage im Gemeindegebiet..... | 12 |
| 3.2 Geltungsbereich..... | 13 |
| 3.3 Topographie..... | 13 |
| 3.4 Verkehrserschließung..... | 14 |
| 3.5 Bebauung und Nutzung..... | 14 |
| 3.6 Natur, Landschaft, Umwelt..... | 16 |
| 4. Planungskonzeption | 16 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung..... | 16 |
| 4.3 Städtebauliche Konzeption..... | 19 |
| 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 20 |
| 5.1 Bereiche mit unterschiedlicher Wirksamkeit der Festsetzungen bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),..... | 20 |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung..... | 23 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)..... | 26 |
| 5.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen..... | 29 |
| 5.5 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)..... | 31 |
| 5.6 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)..... | 32 |
| 5.7 Gestaltung der Freiflächen..... | 35 |
| 5.8 Sonstige Festsetzungen..... | 35 |
| 6. Erschließung der Baugebietsflächen | 37 |
| 6.1 Verkehrserschließung..... | 37 |
| 6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz..... | 37 |
| 6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser..... | 37 |
| 6.4 Sonstige Versorgungsleitungen..... | 37 |
| 7. Durchführung des Bebauungsplans | 37 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 8. | Flächenbilanz | 38 |
| 9. | Abwägungsrelevante Belange..... | 39 |
| 9.1 | Natur, Landschaft, Umwelt | 39 |
| 9.2 | Immissionsschutz | 39 |
| 9.3 | Denkmalschutz | 39 |
| 9.4 | Sonstige öffentliche Belange | 40 |
| 10. | Anlagenverzeichnis | 40 |

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Umgriff der ehemaligen Bastion des früheren Schlosses in Würth am Main sowie der Gärten, die sich zwischen der Altstadt und dem Schloss im Süden befanden. Leider ist diese, heute noch erkennbare Bastion, in der Uraufnahme nicht ablesbar. Diese Bastion wird von der Betonwand der Hochwasserfreilegung des Geländes vollständig umschlossen, ist aber im Gelände noch sichtbar. Das Areal war bis vor wenigen Jahren noch vollständig mit großen Gewerbehallen für Lager und Produktion bebaut.



Luftaufnahme des Areals mit dem ehemaligen, kompletten Gebäudebestand, Quelle Wikipedia



Luftaufnahme des Areals mit dem ehemaligen, kompletten Gebäudebestand, Quelle Main Echo, Verfasser unbekannt.

In den vergangenen Jahren wurde ein Teil der Hallen zurückgebaut, sodass nur die Gebäude mit Sheddächern im Südosten -die heute als Lagerhallen genutzt werden- und ein Büroriegel an der Landstraße im Südwesten von der gewerblichen Nutzung übriggeblieben sind. Die ehemalige Schlosswiese ist heute noch ablesbar. Sie grenzt an die doppelte Baumreihe, die sich von der Landstraße bis an den Main zieht.

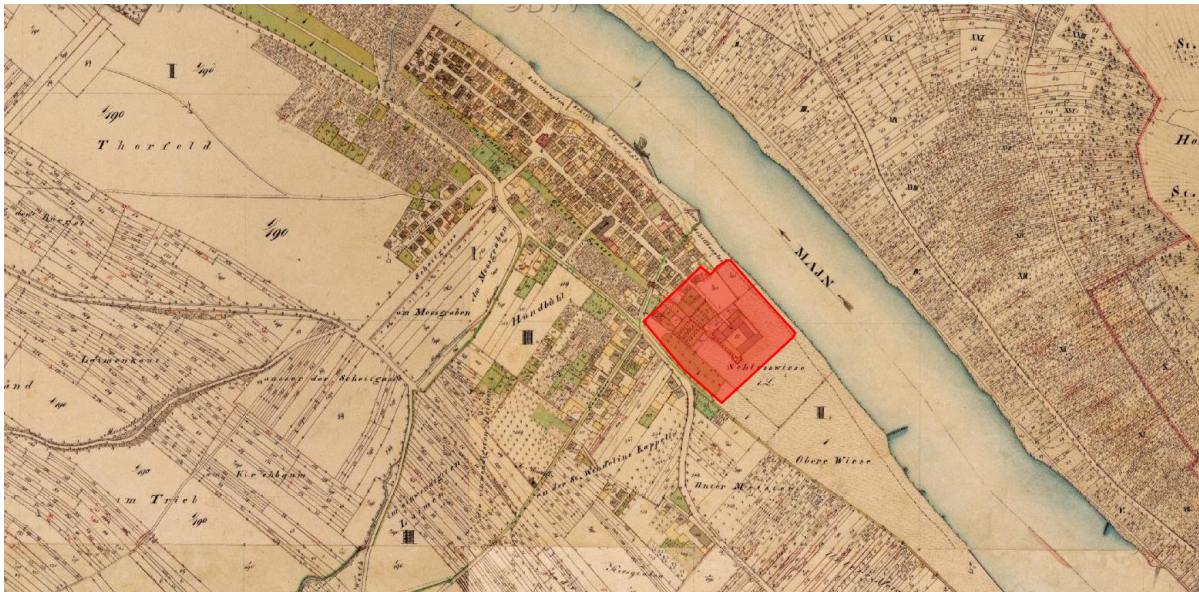


Aktuelle Eingangssituation von der Landstraße, eigene Aufnahme



Aktuelle Situation im Areal, Blick auf die andere Mainseite, eigene Aufnahme

Das Areal ist optisch kein ansprechender Auftakt für den Ortsteingang von Würth, wenn man sich der Altstadt von Südosten nähert. Hier führt der Mainradweg entlang, der auch als Wander- und Spazierweg genutzt wird. Zwar hat sich weiter südlich, westlich des Wiesenweges, sowohl eine Wohnbebauung wie auch eine gewerbliche Nutzung etabliert, abgesehen von den Wohnwägen ist der Bereich zwischen Main und Wiesenweg aber frei von Nutzungen geblieben. Durch die großen parkähnlichen Grünflächen südöstlich des Areals gewinnt man den Eindruck, dass hier der Ort erst richtig beginnt. Aus der anderen Richtung wird das Areal als Ende des Altortes wahrgenommen. Die vorhandenen Baukörper stellen sowohl in Größe wie auch Detaillierung und Formensprache einen krassen Bruch mit der Bebauung der Altstadt dar.



Historischer Ortskern bei der Uraufnahme ©Bayerische Vermessungsverwaltung



Das gleiche Gebiet heute ©Bayerische Vermessungsverwaltung



Nachdem eine vorhandene Pflegeeinrichtung in Würth in absehbarer Zeit schließt, wird im Bereich der Daseinsvorsorge ein Defizit entstehen. Für diese Nutzung und das Wohnen sollen ausreichend Flächen und Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Da sich in dem Gebiet die Fundamente des ehemaligen Schlosses befinden, wird eine Unterkellerung im Bereich des Bodendenkmals nicht möglich sein. Großflächige, offene Parkplätze sind im Endzustand nicht gewünscht, da die wertvollen Flächen zum Wohnen genutzt werden sollen. Parken soll zwar zum Teil an den Gebäuden ermöglicht werden, um wenigstens einen Stellplatz in der Nähe der Wohnung haben zu können, jedoch soll der überwiegende Teil des Parkraumbedarfs konzentriert an einer Stelle im Gebiet untergebracht werden. Schließlich soll der vorhandene Büroriegel an der Straße ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Das Areal soll in zwei Abschnitten nun für Wohnzwecke genutzt werden, um den Wohnraumbedarf in der Stadt und dem Stadtumland zu decken. Zunächst soll die gewerbliche Nutzung in der Sheddachhalle bestehen bleiben. In ihr soll in der Umsetzungsphase 2 das Parken untergebracht werden. In einem ersten Schritt in Umsetzungsphase 1 wird es daher jedoch im Norden einen vorläufigen Quartiersparkplatz geben. Wenn die in Umsetzungsphase 1 für Wohngebäude festgesetzten Flächen bebaut sind, müssen noch bodendenkmalpflegerische Untersuchungen gemacht werden, bevor Umsetzungsphase 2 beginnen kann. Wenn diese abgeschlossen sind und die Denkmalbehörde ihre Zustimmung erteilt hat, schaltet sich das Bauerecht für Wohngebäude auch in den Baufeldern ③ + ④ auf. Die vorhandene Sheddachhalle in Baufeld ② wird dann nur noch zum Parken genutzt. In den Baufeldern ① + ② sind dann nur noch Wohnnutzungen und das Parken möglich.

Nachdem sich aus der näheren Umgebung keine Prägung des Gebietes für die geplante Art oder das geplante Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt, ist der Tatbestand des § 1 Abs.3 BauGB gegeben. Hier steht Zitat:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“

Ohne das Tätigwerden der Kommune ist die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht möglich. Die Gemeinde nimmt daher ihre, vom Gesetzgeber in §1 Abs. 3 und 5 BauGB verankerte, Aufgabe wahr und stellt einen Bebauungsplan für das Plangebiet auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie eingangs erwähnt um eine städtebaulich bedeutende Situation. Zwar hat sich der Siedlungskörper von Würth bereits weit am Main in Richtung Trennfurt ausgedehnt, allerdings bildet die Schlosswiese eine Zäsur, da der Siedlungskörper Nord- östlich des Wiesenwegs keine Fortsetzung findet und die Bebauung erst wieder südöstlich der Kronbergstraße beginnt. Da dieser verbliebene Grünbereich komplett im Überschwemmungsbereich liegt, wird er auch nicht überbaut werden können. Daher wird das Plangebiet als Auftakt der Bebauung der Altstadt wahrgenommen, bzw. als das Ende dieses Siedlungsgefüges. Dem Bebauungsplan ging eine lange Phase von städtebaulichen Entwürfen voraus. Das städtebauliche Konzept, für dessen Realisierung nunmehr der baurechtliche Rahmen geschaffen wird, übernimmt im Bereich der Mainfront an der Nahtstelle zwischen Bestand und neuem Quartier die bauliche Dichte und Struktur der Altstadt, übersetzt diese in



eine neue Formensprache und vermittelt zu den großen Sonderbaukörpern im Süden. Die Gestaltungsparameter der Altstadt hinsichtlich Körnung und Gliederung werden auch auf die Stadtsilhouette zum Main angewandt. Zur Landstraße hin werden die Baukörper aufgrund ihrer Nutzung größer. Wie oben erwähnt, soll ein Teil der Sheddachhalle bestehen bleiben und zum Parken genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Die rein gewerbliche Nutzung am Rande der Altstadt, die in dieser Form heute nicht mehr zu dem restlichen Siedlungsgefüge passt, soll zu Gunsten einer kleinteiligeren Bebauung mit Wohnnutzung und einem Pflegeheim aufgegeben werden.
- Es soll der baurechtliche Rahmen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der geplanten Nutzungen geschaffen werden.
- Größe, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude sowie die Breite der Straßen und öffentlichen Flächen sollen als eine moderne Fortsetzung der Altstadt um den historischen Turm festgelegt werden.
- Über die Bauleitplanung sollen Flächen für die Daseinsvorsorge in ausreichender Größe gesichert werden.
- Flächen und Gebäude für den ruhenden Verkehr sollen festgelegt werden.



2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

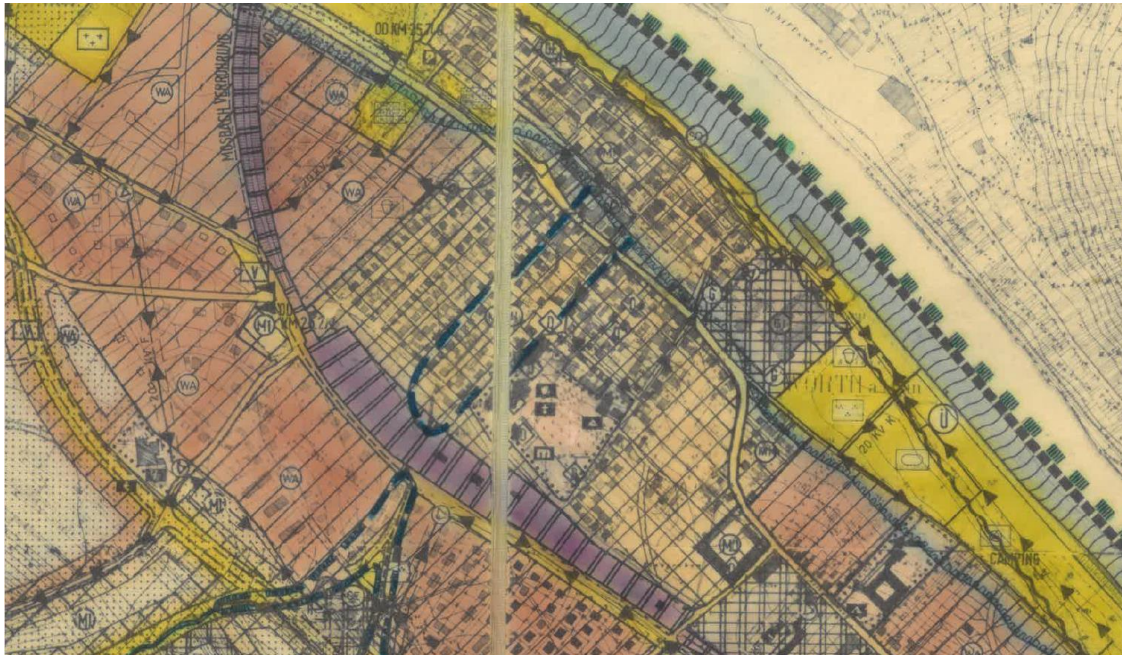
Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 22. August 2013, die am 16. Mai 2023 letztmalig geändert worden und am 1. Juni 2023 in Kraft getreten ist. Der Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain ist zuletzt durch die 16. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 5. August 2020 geändert worden, die am 25. August 2020 in Kraft getreten ist.

2.2 Rechtsgrundlagen

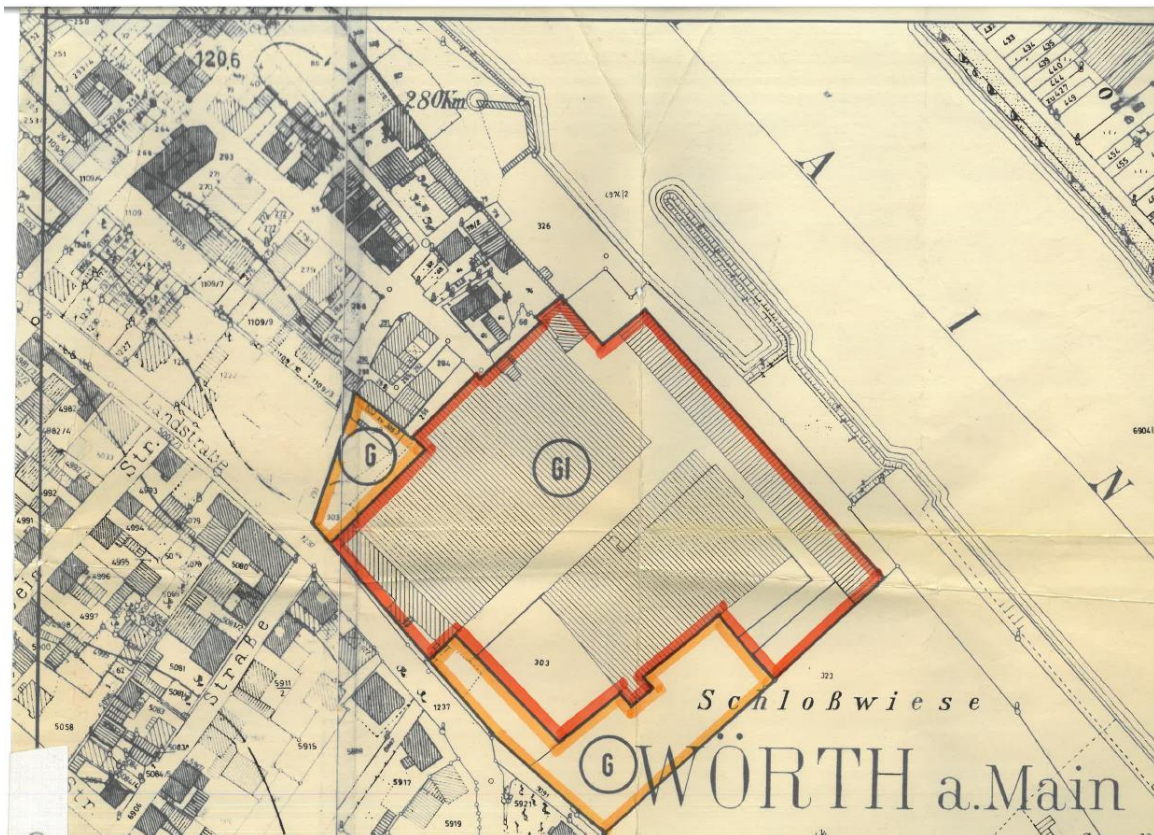
Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

| | |
|---------------|---|
| <u>BauGB</u> | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. |

Die Stadt Würth am Main besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 08.04.1986.. Aktuell ist das Gebiet als GI, also Industriegebiet dargestellt bzw. finden sich im Süden und Westen Darstellungen von Teilflächen als gewerbliche Nutzflächen.



Ausschnitt aus dem FNP, Detaillierungsgrad M 1:5000, Darstellung ohne Maßstab.



Detail aus dem FNP, Detaillierungsgrad M 1:500, Darstellung ohne Maßstab.



Der Bebauungsplan kann sich gem. § 8, Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet Mischgebiete an, die jedoch einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen. Südlich liegt ein Wohngebiet. Die geplante neue Nutzung fügt sich daher gut in die umgebenden Nutzungen ein. Eine Störung der geplanten Nutzungen durch die bestehenden Nutzungen der Umgebung kann somit ebenso ausgeschlossen werden, wie umgekehrt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, ist kein eigenes Änderungsverfahren erforderlich, da gemäß § 13a der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Dies wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geschehen.

2.3 Verfahrensverlauf

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

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

| | |
|---|------------|
| Aufstellungsbeschluss | 21.04.2021 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | xxx |
| Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | xxx |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | xxx |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden | xxx |
| Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit | xxx |
| Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit | xxx |
| Förmliche Beteiligung der Behörden | xxx |
| Satzungsbeschluss | xxx |

2.4 Verfahrenswahl

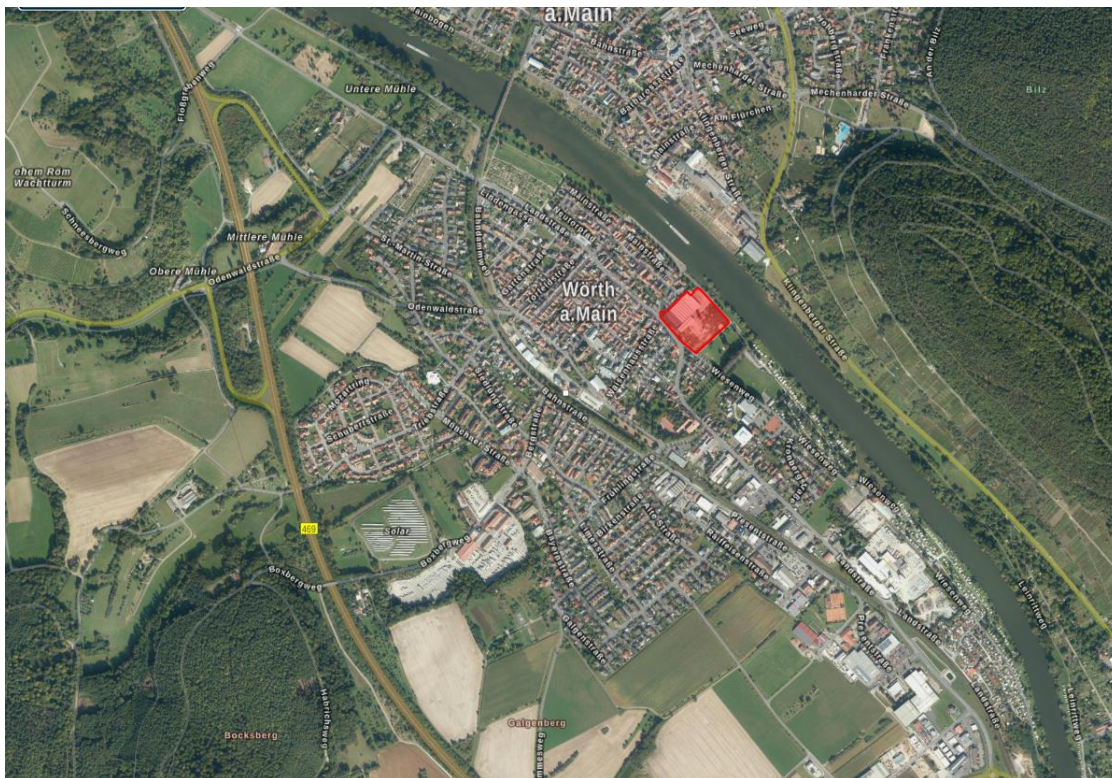
Das Baugesetzbuch ermöglicht Kommunen im § 13 a das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Die Grenze hierfür hat der Gesetzgeber bei 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung gesetzt.

Da die vom Geltungsbereich umschlossene Fläche mit 19.884 m² bereits kleiner als 20.000 m² 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. Die Stadt Würth wählt daher das vereinfachte Verfahren, führt aber die Verfahrensschritte des Regelverfahrens durch. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird daher nicht verzichtet.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Gemeindegebiet

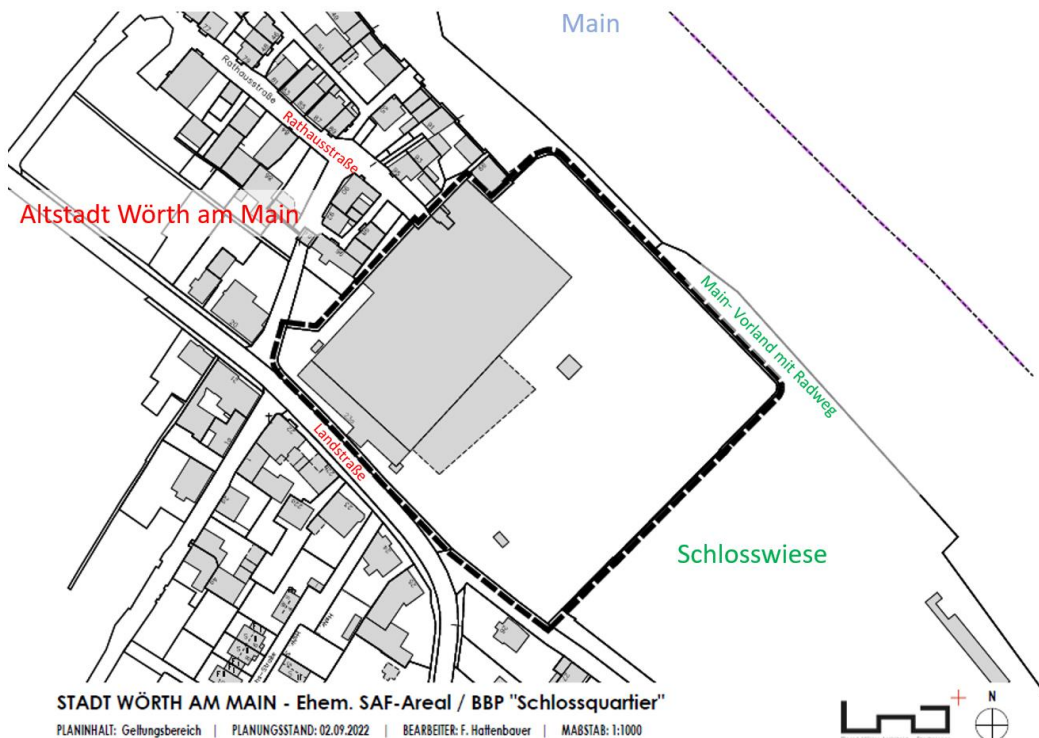
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wie bereits ausgeführt, am Rande der Altstadt der Stadt Würth am Main im Bereich des ehemaligen Schlossareals. Das Areal kann als zentralörtlich bezeichnet werden, da sich die Siedlungsentwicklung annähernd konzentrisch um die Altstadt vollzogen hat. Sämtliche 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.



Lage im Gemeindegebiet ©Bayerische Vermessungsverwaltung



3.2 Geltungsbereich



Lageplan Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 (nachbearbeitet), Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 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

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.



3.4 Verkehrserschließung

Das Baugebiet schließt im Südosten direkt an die Landstraße an, die als MIL 41, also als Kreisstraße, den Ort durchzieht und somit die Verbindung an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar herstellt. Über die Waisenhausstraße gelangt man direkt zum ca. 300 m entfernten Bahnhof von Würth am Main.

Von der Landstraße aus erfolgt die Haupteerschließung des Gebietes. Eine 6 m breite, leistungsfähige Straße (Planstraße A) führt mit einem Parkstreifen und einer Nebenfahrbahn auf den historischen Turm zu, den das Verkehrssystem einseitig umfährt. Hierdurch entsteht um den Turm herum und nach Südosten hin ein kleiner Platz. Hinter dem Platz in Richtung Main zweigen nach Südosten und nach Nordwesten je eine Straße ab, so dass eine Art T entsteht (Planstraße B). Der südöstliche Arm des T's der Planstraße B endet als Sackgasse vor der Bastionsmauer. Im Endzustand der Umsetzungsphase 2 umschließt der nordwestliche Arm hingegen L-förmig den Wohnblock in Baufeld ③ und mündet auf die Verlängerung der Rathausstraße (Planstraße C), die wiederum frontal auf den Turm zuläuft. Über die Rathausstraße wird das Gebiet verkehrstechnisch an das vorhandene Gebiet der Altstadt angeschlossen. Allerdings soll die Zugänglichkeit auf Fußgänger und Radfahrer sowie Rettungsdienste und Müllabfuhr beschränkt werden. Hierdurch wird verhindert, dass Anwohner aus dem Norden des Plangebietes über die Rathausstraße und das obere Tor auf die Landstraße fahren und diesen Teil der Rathausstraße überlasten und es zu störenden Einflüssen auf Anwohner und Bebauung in diesem Bereich kommt. Diese Erschließung kann erst in der zweiten Umsetzungsphase realisiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gibt es keinen direkten verkehrstechnischen Anschluss des Gebietes an die Altstadt.

Da im Plangebiet selbst kein Spielplatz vorgesehen ist, jedoch ein erheblicher Bedarf an Flächen für Spielplätze entstehen wird, ist vorgesehen den öffentlichen Spielplatz auf der Schlosswiese aufzuwerten und durch die Umfassungsmauer der Bastion zur Schlosswiese hin einen Durchgang zu schaffen. Dieser soll vom Geltungsbereich aus höhengleich nach außen und von dort über eine Treppe und eine Rampe auf das Gelände der Schlosswiese führen. Eine barrierefreie Rampe ist nicht möglich. Allerdings soll die Rampe Kinderwägen dienen oder Fahrrädern beziehungsweise ermöglichen, einen Rollstuhlfahrer nach oben schieben zu können.

3.5 Bebauung und Nutzung

Wie eingangs erwähnt, ist die der Altstadt zugewandte Hälfte des Geltungsbereichs noch mit Hallen bestanden, die momentan zu Lagerzwecken genutzt werden. Diese sollen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes teilweise abgebrochen und durch neue Gebäude ersetzt werden. Auf dem Rest der Fläche fand bereits der Abbruch statt, und es besteht eine Brachfläche. Einzig der unter Denkmalschutz stehende Turm, der die Hallen bei weitem überragt, ist noch vorhanden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Landstraße soll erhalten bleiben und zu Wohnungen umgenutzt werden.



Da die baulichen Notwendigkeiten von Satteldächern nicht mehr gegeben sind (Abstellräume, Speicher, Lager, Bautechnik) entschied man, sich auf Flachdächer als einzig zulässige Dachform zu einigen. Hierdurch wird trotz der Unterschiedlichkeit der Baukörper eine gewisse Homogenität im Plangebiet hergestellt. Bei Flachdächern sind auch Gründächer und die Nutzung von Photovoltaik besser möglich als bei Satteldächern.

Nachdem in Bezug auf die Dachform die tradierte Bebauung der Altstadt nicht fortgesetzt werden kann, versucht man zumindest mit der Größe und Gliederung der Gebäude, vor allem aber mit der Ausbildung der öffentlichen Räume, eine Kontinuität des städtebaulichen Gefüges herzustellen.

Ziel der Planung ist, die „Körnung der Bebauung“ von der Altstadt aufzunehmen (Planstraße B) und diese dann sukzessiv größer werden zu lassen (Planstraße A, C und D). Dieses Konzept ist auch in der Anordnung der Baukörper ablesbar:

Auf der südlichen Ecke der Plangebietes, also an der Ecke Wiesenweg/ Schlosswiese, ist ein dreigeschossiges Pflegeheim geplant. Es stellt insgesamt den größten neuen Baukörper dar. Hinsichtlich der Länge des Baukörpers ist das Gebäude zwar genauso lang, wie die Wohngebäude im Norden zum Main hin, jedoch ist das Wohngebäude durch Balkone sowie Vor- und Rücksprünge so gegliedert, dass der Eindruck einzelner Häuser entsteht. Das Pflegeheim wird aufgrund funktioneller und ökonomischer Gesetzmäßigkeiten eher eine Großform werden. Es soll ein H-förmiger Körper entstehen, der sich in zwei längliche Bauflügel gliedert, die mit einem Mittelteil verbunden sind.

Diesem Pflegeheim, dessen Nutzung durch die Festsetzung des Sondergebietes abgesichert wird, liegt an der Landstraße der vorhandene Büroriegel gegenüber, der zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll. Hier sind bauliche Veränderungen für Flucht- und Rettungswege aber auch für Balkone erforderlich. An diesen Baukörper schließt in Umsetzungsphase 2 mit den erforderlichen Brandabständen ein großes Gebäude an, das als Quartiersgarage einen Großteil des ruhenden Verkehrs des Plangebietes aufnehmen soll. Zwar sind in den Wohngebäuden selbst und vor den Gebäuden Stellplätze geplant, jedoch sind diese auf das absolute Minimum (ca. 1 Stp/ Wohneinheit) beschränkt. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Parkverkehr in das Quartier gezogen wird. Ziel ist stattdessen, diesen in dem Teil der leistungsfähigen Planstraße A zu konzentrieren, der der Landstraße zugewandt ist.

Der überwiegende Teil der Bebauung ist dreigeschossig. Hiervon weichen lediglich vier Baukörper ab. In den Zeilen zum Main im südlichen Riegel von Baufeld ④ der mittlere Baukörper sowie im nördlichen Riegel von Baufeld ⑤ der zweite Baukörper von Norden und im Baufeld ⑥ der südliche Teil des L-förmigen Baukörpers zur Schlosswiese. Diese Baukörper bilden Hochpunkte, um die sonst relativ gleichförmige Bebauung zu brechen. Sie haben alle ausreichend Abstand zum denkmalgeschützten Turm in der Mitte des Quartiers, um nicht in Konkurrenz zu dessen räumlich dominanter Stellung zu treten.

Das Bestandsgebäude an der Landstraße in Baufeld ① bleibt zweigeschossig mit einem Sockelgeschoss. Für das Baufeld ② der Shedhalle wird, sollte der Bestand verändert werden,



hier nur eine Bebauung möglich sein, deren Höhe die eines vergleichbaren dreigeschossigen Gebäudes nicht überragt.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist auf der Westseite vollständig von anderen Baugebieten eingeschlossen. Im Nordosten befindet sich das relativ schmale Mainvorland mit einer kleinen Bucht und dem Main selbst. Auf der Südostseite schließt die Schlosswiese an.

Das Plangebiet selbst war, wie eingangs erwähnt, bis vor kurzem noch vollständig überbaut. Abgesehen von Spontanvegetation auf den aufgelassenen Flächen finden sich hier im Moment keine Grünflächen.

In den Festsetzungen werden Begrünungen vorgeschrieben. Im öffentlichen Raum ist eine Baumreihe auf der Turmachse zur Landstraße geplant und dahinter ein kleiner Platz mit sechs großkronigen Bäumen.

Insgesamt wird sich also der Versiegelungsgrad des Gebietes stark verringern und dadurch wieder Lebensräume für Insekten und andere Kleinlebewesen geschaffen werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wie oben bereits erwähnt soll das bisherige Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Wörth am Main war bisher meist positiv. Wie aus folgender Statistik des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LFSD) hervorgeht, gibt es seit 2011 mehr oder weniger eine Stagnation. Die Prognose für 2033 sieht ebenfalls nur ein leichtes Wachstum vor.



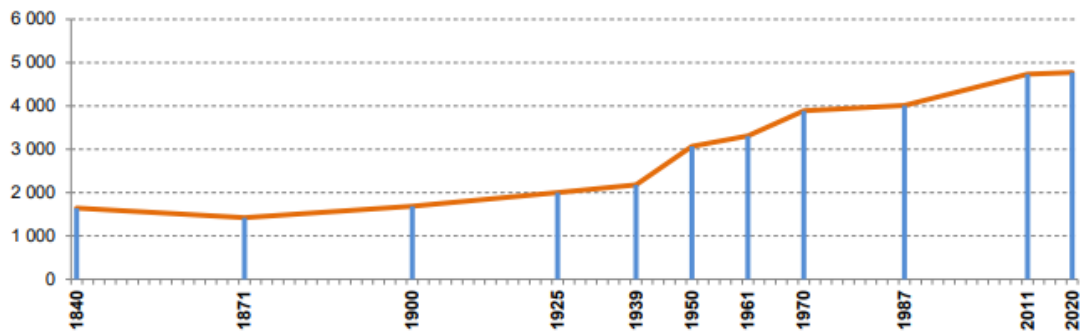
09 676 169 Würth a.Main

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

| Volkszählung bzw. Zensus | Bevölkerung | | | Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|--------------------------------|-------------|---|---------------------------------|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in % | Einwohner je km ² | | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | | | | | Anzahl | % |
| 01.12.1840 | 1 644 | 190,3 | 103 | 2011 | 4 763 | - 68 | - 1,4 |
| 01.12.1871 | 1 421 | 235,8 | 89 | 2012 | 4 727 | - 36 | - 0,8 |
| 01.12.1900 | 1 688 | 182,7 | 106 | 2013 | 4 729 | 2 | 0,0 |
| 16.06.1925 | 1 999 | 138,7 | 125 | 2014 | 4 701 | - 28 | - 0,6 |
| 17.05.1939 | 2 176 | 119,3 | 136 | 2015 | 4 699 | - 2 | - 0,0 |
| 13.09.1950 | 3 065 | 55,7 | 192 | 2016 | 4 652 | - 47 | - 1,0 |
| 06.06.1961 | 3 307 | 44,3 | 207 | 2017 | 4 654 | 2 | 0,0 |
| 27.05.1970 | 3 887 | 22,8 | 243 | 2018 | 4 683 | 29 | 0,6 |
| 25.05.1987 | 4 010 | 19,0 | 251 | 2019 | 4 706 | 23 | 0,5 |
| 09.05.2011 | 4 732 | 0,8 | 296 | 2020 | 4 772 | 66 | 1,4 |

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2021/09676169.pdf



Datenblatt 09 676 169 Würth a.Main

| Bevölkerungs- stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 4 706 | 742 | 2 888 | 1 076 |
| 2020 | 4 770 | 770 | 2 900 | 1 100 |
| 2021 | 4 770 | 780 | 2 870 | 1 130 |
| 2022 | 4 770 | 780 | 2 850 | 1 140 |
| 2023 | 4 770 | 780 | 2 820 | 1 160 |
| 2024 | 4 760 | 790 | 2 780 | 1 190 |
| 2025 | 4 760 | 790 | 2 740 | 1 230 |
| 2026 | 4 760 | 790 | 2 700 | 1 270 |
| 2027 | 4 750 | 790 | 2 670 | 1 300 |
| 2028 | 4 750 | 790 | 2 640 | 1 320 |
| 2029 | 4 750 | 780 | 2 610 | 1 360 |
| 2030 | 4 740 | 780 | 2 560 | 1 400 |
| 2031 | 4 740 | 780 | 2 530 | 1 430 |
| 2032 | 4 730 | 780 | 2 490 | 1 460 |
| 2033 | 4 730 | 780 | 2 460 | 1 490 |

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



Hinweis

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Beitragshefts hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.



https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09676169.pdf

In den Erläuterungen der oben angeführten Statistik wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vorausberechnung verständlicherweise nicht auf lokale Entwicklungen reagieren kann, die noch nicht bekannt sind oder nicht erfasst werden können, wie z. B. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Flüchtlingsströme, aber auch die Ausweisung von Wohngebieten bzw. der Schaffung von neuem Wohnraum.

Aus der Statistik geht aber auch hervor, dass sich das Durchschnittsalter in Würth am Main drastisch erhöhen wird. Die Gemeinde verfolgt daher mehrere Ziele mit der Planung.

Zum einen soll eine Fläche bauleitplanerisch abgesichert werden, auf der ein Pflegeheim entstehen kann. Es ist bekannt, dass das vorhandene Pflegeheim in absehbarer Zeit schließen wird. Daher ist ein neuer Standort erforderlich. Die Lage in der Nähe zum Ortszentrum ist hier ideal, da es wichtig für ältere Menschen ist, den Lebensabend nicht auf der grünen Wiese neben einem Gewerbebetrieb (aktueller Standort AWO in der Münchner Straße) zu verbringen, sondern am normalen Leben partizipieren zu können.

Die Nähe zu der Pflegeeinrichtung macht aber auch die Wohnungen für Senioren attraktiv. So kann Tagespflege, betreutes Wohnen oder Wohnen mit Service angeboten werden. Es wird angestrebt, dass Senioren -seien es Singles oder Paare- aus den Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre ihre Häuser zu Gunsten einer Wohnung im neuen Gebiet aufgeben und somit wieder Wohnraum für junge Familien in den Wohngebieten frei wird. So müssten weniger oder keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, um die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zu decken, die leider immer noch das bundesdeutsche Wohnideal darstellen.

Auf der anderen Seite besteht im Verdichtungsraum des Rhein-Main-Gebietes nach wie vor ein hoher Siedlungsdruck und generell ein steigender Wohnraumbedarf pro Kopf durch Veränderungen in der Gesellschaft (hohe Scheidungsrate, Alleinstehende), sodass selbst bei einer Bevölkerungsstagnation mehr Wohnraum gebraucht wird. Um die Infrastruktureinrichtungen im Ort aufrecht zu erhalten, ist also mindestens eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung anzustreben. Aufgrund der hohen Wohnraumpreise in Frankfurt und Umgebung ist es aber nach wie vor möglich, Zuzüge aus diesem Raum zu generieren und das negative Geburtensaldo auszugleichen. Die Schaffung von Wohnraum kann die Bevölkerungsentwicklung also auch positiv beeinflussen.

4.3 Städtebauliche Konzeption

Wie eingangs erwähnt, hat die Planung zum Ziel, die Baustruktur der Altstadt, die vorwiegend aus gereihten Einzelhäusern besteht, in eine moderne Struktur aus Mehrfamilienwohnhäusern und Sonderbausteinen zu übersetzen. In der Altstadt finden sich Bereiche mit geschlossenen Reihen, aber auch halboffene Strukturen. Die Haus- bzw. die Gebäudebreiten variieren von 7,00 m-12,00 m, wobei die überwiegende Anzahl der giebelständigen Wohngebäude eine



Gebäudebreite von weniger als 9,00 m hat. Die öffentlichen Räume werden in der Altstadt durch die Gebäude gebildet, die unmittelbar an die Straße gebaut sind. Hierbei wechseln sich trauf- und giebelständige Gebäude ab. Die Breite der öffentlichen Räume beträgt in der Altstadt in der Rathausstraße um die 7,00 m (an der Kirche) bis 10,00 m (Kreuzung zum Torhaus) und in den Gassen zum Main weniger als 6,00 m. Dieser Raumeindruck ist das Leitmotiv für die Bebauung der Planstraße B, die im Norden nur 6,00 m breit ist und sich im Süden durch den Rücksprung der Gebäude auf 11,00 m aufweitet. Aber auch in den Planstraßen C + D ist die Straße selbst nur 6,00 m bzw. 6,50 m breit. Die Gebäude haben untereinander einen Abstand von 8,50 m. Lediglich die Planstraße A bildet einen großen Straßenraum mit 25,50 m von Gebäude zu Gebäude. Dies ist aber auch die Haupteinschließung des Gebietes. Die geschlossene Bebauung an der Mainfront ist stark gegliedert, so dass der Eindruck von Einzelbaukörpern entsteht. Zur Landstraße und zur Schlosswiese hin werden die größten Baukörper angeordnet.

Im Gebiet sollen dreigeschossige Baukörper die Regelhöhe darstellen, die nur punktuell von viergeschossigen Baukörpern überragt werden. Zentrales Entwurfselement ist die axiale Ausrichtung der Straßen auf den ehemaligen Schlossturm und damit seine räumliche Inszenierung. Die aufgeweitete Haupteinschließungsstraße bildet so um den Turm herum einen Platz.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Bereiche mit unterschiedlicher Wirksamkeit der Festsetzungen bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),

Festsetzung:

Perlschnur magentafarben

Begründung:

Die Stadt Würth wird, wie in der Einleitung erwähnt, nicht selbst die Umsetzung der Erschließung durchführen, sondern diese von dem Investor H + B Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH (H+B) aus Aschaffenburg, die auch Eigentümer des Grundstücks ist, durchführen lassen. Daher wird die Umsetzung entsprechend der Nachfrage und dem tatsächlichen Bedarf geschehen. Die H+B vermietet aktuell noch die vorhandene Sheddach-Halle als Lager. Deshalb soll diese vorerst vollständig erhalten bleiben und zu einem späteren Zeitpunkt teilweise zurückgebaut werden. Es ist städtebaulich auch nicht wünschenswert, eine Erschließung zu erstellen, ohne dass neben der Erschließung zeitnah Gebäude entstehen bzw. wenn dies nur auf einer Straßenseite geschieht und über einen langen Zeitraum auf der anderen Seite eine Brachfläche bestehen bliebe.

Da seit 2022 sowohl die Zinsen wie auch die Baupreise in einer bis dato in der Bundesrepublik Deutschland nicht gekannten Geschwindigkeit gestiegen sind, wird es kaum möglich sein, das gesamte Areal zeitnah auf einmal zu entwickeln und zu bebauen. Dies würde den aktuellen



Bedarf an Wohnraum wohl übersteigen, zumal das Gebäude an der Landstraße auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

Hinzu kommt, dass aufgrund der bodendenkmalpflegerischen Situation das Baurecht erst entstehen kann, wenn die Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung zu dem Bebauungsplan erteilt hat. Diese hat aber bereits Sondagen angeordnet, die im gesamten Geltungsbereich durchzuführen sind.

Die Sondagen im Bereich der Halle hätten als Konsequenz, dass die Bodenplatte aufgeschnitten und wieder verschlossen werden muss und eine wirtschaftliche Nutzung der Halle in diesem Zeitraum nicht möglich wäre oder das Gebäude komplett abgebrochen werden müsste. Dies stellt ein großes Risiko dar, da Ergebnis und Umfang der Grabungen sowie der damit ggf. verbundenen Dokumentationen und Sicherungsmaßnahmen nicht absehbar sind. Daher soll das Hallengebäude in der ersten Umsetzungsphase komplett -sowohl baulich als auch in seiner Nutzung- erhalten bleiben und erst in der zweiten Umsetzungsphase zurückgebaut und als Quartiersgarage genutzt werden. Sondagen sind dann im Bestand auch nicht erforderlich, nur in den neuen Bau- und Erschließungsflächen.

Daher hat die Stadt Würth sich entschieden, die Umsetzung der Planung in zwei Etappen durchzuführen, die jeweils in sich schlüssig und planungsrechtlich einwandfrei sein müssen. Die Zweistufigkeit wird gewählt, da das aufwändige Bauleitplanverfahren nur einmal durchgeführt werden muss. Das BauGB ermöglicht dieses Vorgehen durch den § 9 Abs. 2 Nr. 9, in dem steht, Zitat:

(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1.

für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder

2.

bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Da ein genauer Zeitraum nicht festgesetzt werden kann, hat man die Möglichkeiten der Nr. 2 gewählt, nämlich den Eintritt bestimmter Umstände.

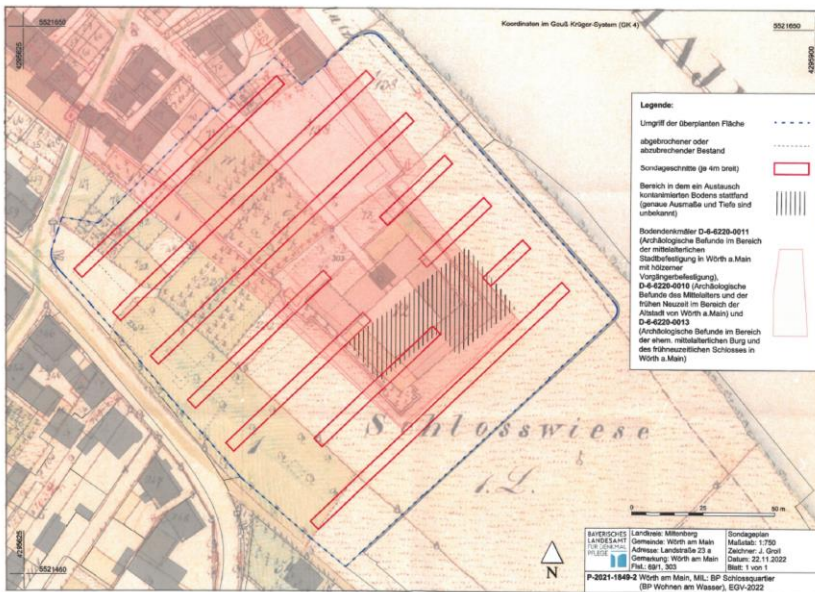
Wenn die südöstliche Hälfte des Quartiers bebaut ist und weiterhin Bedarf nach Wohnraum besteht, muss die gewerbliche Nutzung in der Halle aufgegeben und das Gebäude mindestens bis auf die Baugrenze zurückgebaut werden. Dann können die Schürfe gemacht werden. Stimmt die Denkmalschutzbehörde nach den Sondierungsgrabungen und den damit verbundenen Arbeiten der Planung zu, entsteht in der anderen Hälfte des Baugebietes das Baurecht der Umsetzungsphase 2.

In der Umsetzungsphase 1 wird das Baurecht für das Seniorenheim im Baufeld ⑦ und die Wohnbauten in den Baufeldern ⑤ + ⑥ geschaffen. In diesen Bereichen gibt es aktuell keine Bebauung. Die bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen können daher problemlos durchgeführt werden. Die für diesen Planungsstand notwendigen Straßen zur Erschließung des Gebietes werden ebenfalls in diesem Bereich festgesetzt und verändern sich auch nicht.



Die Festsetzungen für diese Baufelder bleiben auch in der Umsetzungsphase 2 unverändert. Daher trennt die sogenannte Perlschnur die beiden Rechtsgebiete bis Umsetzungsphase 2 erfolgt.

Die Baufelder ①, ② und ④ (das Baufeld ③ entsteht erst in Umsetzungsphase 2) sichern zunächst die Bestandsnutzung in der Sheddach-Halle und dem Riegel an der Landstraße ab und sorgen vorübergehend für ausreichend Parkplätze im Geltungsbereich. Baufeld ①+② werden in Umsetzungsphase 1 als MU festgesetzt (s. u.). Baufeld ④ wird zwar als Wohnbaufläche festgesetzt, erhält jedoch die Einschränkung der Nutzung als Quartiersparkplatz für die Umsetzungsphase 1.



Sondageplan des LfD mit den Schürfen für die Sondierungsgrabungen

In Umsetzungsphase 2 sollen dann in den Baufeldern ①-④ Wohnbauflächen entstehen, wobei in dem Baufeld ② ausschließlich eine Quartiersgarage vorgesehen ist sowie eine zentrale Wärmeversorgung. Die weitaus attraktivere Lage am Main wird dann zum Wohnen genutzt und die vorhandene Gewerbehalle zu einer Quartiersgarage umgenutzt. Das Gebäude mit den Sheddächern bleibt -so wie der Turm auch- als Zitat der Nutzungsgeschichte des Areals bestehen. Die mit Sichtmauerwerk aus Klinkern ausgeführten Seitenwände der Halle mit den Rundfenstern im Giebel und dem Rhythmus der Sheds stellen eine anspruchsvolle Gewerbearchitektur dar, die zusammen mit dem neuen Pflegeheim das Entrée in das Quartier von der Landstraße aus bilden.

Es werden daher die Umstände festgesetzt, bei deren Eintritt sich das Baurecht ändert. Hierzu zählt auch der Untergang der baulichen Anlage der Sheddachhalle. Die Nutzung bis zu diesem Eintritt wird festgesetzt und auch die Folgenutzung, sodass ein schlüssiges Konzept entsteht, mit einer nachvollziehbaren Abfolge von Nutzungen, welche durch das Bauleitplanverfahren Rechtssicherheit für beide Zustände schafft. Ungewollte oder unzumutbare Zwischenstände in der Konversion und städtebaulichen Neuordnung des Areals können so vermieden werden.



5.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

SO – Sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung § 11 BauNVO

Zulässig sind hier ausschließlich Pflegeeinrichtungen und in Pflegeeinrichtungen übliche Dienstleistungen. Hier finden sich meist Cafés, Friseure, Physiotherapie, Massage und Fußpflege, aber auch ein Blumenladen ist denkbar. Das Sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung, wie dies der § 11 Abs. 2 fordert. Diese Nutzung stellt die Hauptnutzung dar. Die anderen Nutzungen müssen untergeordnet sein.

Begründung:

Wie eingangs erwähnt, besteht im Bereich der Daseinsvorsorge in Würth ein absehbarer Bedarf an Pflegeplätzen. Prinzipiell wäre eine Pflegeeinrichtung auch in einem allgemeinen Wohngebiet denkbar, da sich die beiden Nutzungen gegenseitig nicht stören und miteinander verträglich sind. Die Stadt möchte aber über die Festsetzung die Planung dahingehend absichern, dass sich das angestrebte Planungsziel auch realisiert. Da ein Pflegeheim eine andere „Körnung“, sprich eine andere Baukörpergröße hat, als dies für Ein- oder Mehrfamilienwohnhäuser der Fall ist, muss auch ein dementsprechend großes Baufenster vorgesehen werden. In den vorangegangenen, städtebaulichen Konzepten wurde der Standort des Pflegeheimes und dessen Orientierung mehrfach geändert, bis man sich auf den nun geplanten Standort festgelegt hat. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass die Fläche nur von Wohnbebauung, oder den zulässigen Gewerbebetrieben genutzt wird und stattdessen tatsächlich ein Pflegeheim entsteht.

Festsetzung:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzungen gelten generell für beiden Umsetzungsphasen. Lediglich die Einschränkungen für den Quartiersparkplatz in Umsetzungsphase 1 in Baufeld ④ und in Umsetzungsphase 2 die Quartiersgarage in Baufeld ②.

Zulässig sind Wohngebäude, 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 Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Begründung:

Mit Ausnahme der Fläche für das Pflegeheim und der Quartiersgarage, die ebenfalls im WA-Gebiet geplant ist und nur eine andere Zweckbestimmung erhält, sollen im Endzustand sämtliche anderen Flächen für das Wohnen genutzt werden. Es ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen geplant. Durch die gute Verkehrsanbindung an die



Westfrankenbahn, mit der Aschaffenburg in ca. einer halben Stunde und Frankfurt -je nach Verbindung- in 1,0 h-1,5 h erreichbar ist, bietet der Standort im Hinblick auf das Angebot des ÖPNV für Pendler eine hohe Attraktivität. Mit dem motorisierten Individualverkehr ist Frankfurt sogar in weniger als 50 min zu erreichen und das Mittelzentrum Aschaffenburg in weniger als einer halben Stunde. Die Wohnungen sollen unterschiedliche Größen haben, um ein möglichst breites Spektrum der Bevölkerung anzuziehen. Die attraktive, ruhige Lage am Main schafft im Nordosten des Gebietes hohe Attraktivität, weshalb sie auch eher dort angeordnet wurden. In dem Bestandsgebäude an der Landstraße sollen vorwiegend kleine Wohneinheiten entstehen. Diese sind wichtig für Menschen aus unterschiedlichsten Bevölkerungsschichten. Hier können sogenannte Starterwohnungen entstehen. Das sind Wohnungen, die junge Menschen beziehen, die aus der Wohnung oder dem Haus Ihrer Eltern ausziehen oder in der Umgebung von Würth eine Arbeitsstelle haben und das Beschäftigungsverhältnis jedoch ökonomisch noch keine große Wohnung zulässt. Schließlich sind auch kleine barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen denkbar, die von der Infrastruktur des Altenheimes und der guten Lage des Quartiers gleichermaßen profitieren können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe verbrauchen zum einen viel Fläche, und es wird eine Nutzung für Wohnen und Gewerbe mit höheren Dichten angestrebt. Gartenbaubetriebe lassen in der Regel keine Überbauungen zu, sodass diese Nutzungen dem Ziel, Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen, nicht förderlich sind.

Bei Tankstellen verhält es sich ähnlich. Diese sind logischerweise besser an der Landstraße und auch fern einer dichten Bebauung unterzubringen, wo sie gesehen werden und die Frequenz ohnedies vorhanden ist. Tankstellen würden eine erhöhte Fahrzeugfrequenz und damit Lärmemissionen in das Gebiet bringen, die nicht erwünscht sind. Da der Riegel an der Landstraße erhalten werden und als Wohngebäude genutzt werden soll, ist nicht gewünscht, dass diese Fläche, die als einzige für Tankstellen in Frage käme hierfür genutzt werden kann.

Festsetzung:

MU - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten mit Glücksspiel oder mit jugendgefährdenden Nutzungen werden nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden.

Das Gebiet muss ein Verhältnis von gewerblicher Fläche zu Wohnfläche von jeweils mindestens 20 % haben.

Begründung:

Da geplant ist, in Umsetzungsphase 1 das Kopfgebäude in Baufeld ① zu Wohnzwecken umzunutzen und die gewerbliche Nutzung in Baufeld ② zu belassen, würden sich bei der Festsetzung der gewerblichen Nutzung als reines Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO Nutzungskonflikte und ein Widerspruch gegen das Abschichtungsgebot aus der Raumordnung ergeben. Daher wird das Gebiet als sogenanntes Urbanes Gebiet festgesetzt. Es ermöglicht den Fortbestand der gewerblichen Nutzung und bei ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen Rechtssicherheit hinsichtlich der zulässigen Emissionen, aber auch die Realisierung der Wohnnutzung in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Landstraße.

Das MU-Gebiet wird daher in zwei Teile gegliedert, nämlich den Riegel an der Landstraße (Baufeld ①) und die Sheddach Halle (Baufeld ② bzw. auch die Fläche von Baufeld ③ in der Umsetzungsphase 2). Da die gewerbliche Nutzung in der Umsetzungsphase 1 fortgeführt werden soll, werden in Baufeld ② nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, im Riegel an der Landstraße nur Wohnnutzungen.

Die Halle kann somit flexibel genutzt werden. Denkbar sind auch andere Nutzungen als die aktuelle Lagernutzung. Vergnügungsstätten mit dem Potenzial einer Jugendgefährdung sind jedoch nicht zulässig. Da der gesamte Geltungsbereich überwiegend zum Wohnen genutzt wird ist damit zu rechnen, dass sich auch junge Familien hier niederlassen. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass Kinder und Jugendlichen im häuslichen Umfeld mit Nutzungen konfrontiert werden, die für ihre Entwicklung negativ sind. Daher sind diese Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Durch den bereits in Umsetzungsphase 1 erforderlichen Rückbau des Vordachs wird die Halle freigestellt, und die Sheddächer, die im Moment durch eine Aufmauerung nicht wahrnehmbar sind, kommen dann wieder zu Vorschein. Hierdurch verbessert sich das Erscheinungsbild der Halle erheblich und die Fassade wird kleingliedriger, so wie sie jetzt schon zur Stadtseite existiert.



Die Sheddach Halle zur Stadt – eigene Aufnahme



Die Sheddach Halle beim Turm mit dem Vordach

Wahrscheinlich wird auch zwischen der Sheddachhalle und dem Gebäude an der Landstraße ein größerer Abstand entstehen, wenn letzteres zu Wohnzwecken umgenutzt wird, da Belichtungen und Brandabstände gewährleistet sein müssen. Hierdurch löst sich der große Baukörper auch vom bestehenden Riegel an der Landstraße ab. Beide waren früher funktionell verbunden (Verwaltung und Produktion).

Das MU stellt eine Zwischen- bzw. Übergangslösung dar. In der Umsetzungsphase 2 erlischt das Recht für gewerbliche Nutzungen, und die Fläche muss dann innerhalb des Baurechts für das allgemeine Wohngebiet als Quartiersgarage genutzt werden. Die Wohnnutzung in Baufeld ① kann beibehalten werden. Sie wird dann nur anstelle durch das MU durch das WA abgesichert.

5.3 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.

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.



Steuerungsinstrument Wandhöhe:

Der bestehende Turm hat eine Höhe von ca. 20 m und ragt weit über das Gelände hinaus. Er ist die dominierende städtebauliche Figur. Er prägt zusammen mit dem zweiten Turm im Norden der Stadt und dem alten Kirchturm, weithin die Silhouette von Würth am Main. Diese städtebauliche Gegebenheit soll bewahrt bleiben. Daher ordnen sich alle Gebäude im neuen Quartier dem Schlossturm unter.

Festsetzung Wandhöhe 13,00 m:

Um die Kante der Attiken zu brechen und um die Front zum Main nicht zu monoton wirken zu lassen, dürfen in den Baufeldern ③ bereits in Umsetzungsphase 1 und im Baufeld ④ je ein Querriegel zum Main eine Wandhöhe von 13,00 m haben. Im Baufeld ③ kann der südliche Schenkel des L-förmigen Gebäudes die maximale Wandhöhe ausschöpfen. So erhält das neue Quartier ein paar wenige Hochpunkte, die allesamt abseits des Turmes angeordnet werden, um dessen räumliche Dominanz nicht zu beeinträchtigen.

Festsetzung Wandhöhe 10,50 m:

Der überwiegende Teil der Bebauung kann und soll diese Höhenentwicklung erhalten. Auch im Bereich der Sheddach-Halle ist eine dreigeschossige Bebauung möglich.

Entlang der Mainfront stehen, wenngleich auf dem Niveau der Mainwiesen, bereits dreigeschossige Gebäude. Die Bastion ist ca. 2,00 m hoch und hat eine 1m hohe Brüstung. Durch den Rücksprung der Gebäude und die Brüstung verschwindet das Erdgeschoss -vom Mainradweg aus gesehen- annähernd. Da das Gelände einen Höhenversprung macht, der in der Rathausstraße auch spürbar ist, werden die neuen Gebäude annähernd so hoch sein, wie sie vom vorhandenen Gelände aus auch an der Mainfront in der Altstadt sind.

Festsetzung Wandhöhe 8,00 m:

Diese Festsetzung gilt nur für das Bestandsgebäude an der Landstraße. Es hat ein Sockelgeschoß und soll nicht erhöht werden. Daher wird die Höhenentwicklung des Bestandes festgesetzt.



vorhandene Silhouette am Main



Geplante Bebauung

Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude ist dreigeschossig, die geplante Bebauung ebenfalls. Der Geländeversprung zeichnet sich auch in der Raumkante ab.



5.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

5.4.1 Bauweise:

Da in jedem Baufeld unterschiedliche und teilweise sehr differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, aber insbesondere zu Baulinien und Baugrenzen gemacht werden, werden diese im Zusammenhang pro Baufeld einzeln erläutert. Bei einem „klassischen“ Neubaugebiet im Außenbereich ist hier eine Begründung der einzelnen Festsetzungen für das gesamte Gebiet nacheinander folgend sinnvoll. Für diesen Bebauungsplan wäre dies verwirrend, insbesondere aufgrund der beiden Bauphasen.

Generell:

- **Festsetzung abweichende Bauweise gem. § 22 Abs 4: alle Baufelder**
- **keine freistehenden oder angebauten, verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Carports und Garagen möglich.**

Allgemein:

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation erfolgt eine präzise Feinsteuerung der städtebaulichen Figuren. Die jeweiligen Ziele werden für die einzelnen Baufelder erläutert und sind im Plan kenntlich gemacht.

Begründung Baufeld ①:

Das Bestandsgebäude weist bereits eine Länge von ca. 53 m auf und überschreitet damit das zulässige Höchstmaß von 50 m für die offene Bauweise aus § 22 Abs. 2 BauNVO. Es ist an dieser Stelle aber nicht erforderlich, eine geschlossene Bauweise festzusetzen, da sich im engeren städtebaulichen Umfeld auch Einzelbaukörper befinden. Das Baufenster wurde größer als das Bestandsgebäude gewählt, um die Anordnung von Balkonen und Terrassen auf der Südseite zu ermöglichen. Daher wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt. **Es sind Einzelbaukörper mit Längen über 50 m zulässig.** Sollten mehrere Einzelbaukörper errichtet werden, oder der Baukörper durch Teilabbrüche oder Grundstücksteilungen untergliedert werden, wären diese bei einer geschlossenen Bauweise nicht möglich. Daher wird auch hier die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie gilt für beide Umbauphasen. So sind entweder die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten oder mit dem Nachbarn privatrechtliche Vereinbarungen über die Bebaubarkeit der Grenze zu treffen. Eine Festsetzung über eine geschlossene Bauweise erfolgt daher nicht.

Auch wenn sich bei Neubebauung oder Teilabbrüchen Einzelbaukörper einstellen sollten, die auch in Bezug zur Straße vor- und zurückspringen, ist dies städtebaulich vertretbar, da dies auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch der Fall ist. Aufgrund der geringen Tiefe des Baufensters ist die Wahrscheinlichkeit, dass hier große Versätze in der Bauflucht entstehen werden, eher gering. **Daher erfolgte hier die Wahl der Baugrenze.**

Es ist weder in der aktuellen Situation noch in einer ggf. andersartigen Bebauung wünschenswert, dass Nebenanlagen, Carports oder Garagen neben dem großen Hauptgebäude entstehen und die ruhige Front an der Landstraße mit kleinen, meist wenig



gestalteten Baukörpern optisch gestört wird. Für die Parkierung steht am Ende in unmittelbarer Nähe die Quartiersgarage zur Verfügung und bereits während der Geltung der Umsetzungsphase 1 der Bereich in Baufeld ④.

Begründung Baufeld ②:

In diesem Baufeld soll ein Sonderbaustein, nämlich die Quartiersgarage entstehen. Ebenfalls sind hier Anlagen zur Wärmeerzeugung, also eine Heizzentrale für das Quartier geplant. Auch dieses Baufeld ermöglicht, wie die Südseite des Baufeldes ①, Baukörper mit Längen über 50 m. Daher ist auch hier eine abweichende Bauweise vorgesehen.

Wunsch der Kommune ist, dass hier ein großer, zusammenhängender Baukörper entsteht und die Fläche auch dementsprechend überbaut wird. Städtebaulich nicht wünschenswert sind Nebenanlagen, Einzelgaragen, Carports oder große offene Parkflächen. Es soll hier ein, dem Gebiet angemessener, Großbaustein entstehen.

Daher wird die Regelung: „*nur ein Einzelbaukörper zulässig*“ festgesetzt.

Das Baufenster gibt hier genug Spielraum, um auf funktionelle Zwänge des Gebäudes zu reagieren. Deswegen werden auch nur Baugrenzen und keine Baulinien festgesetzt.

Begründung Baufeld ③:

Der geplante Baukörper zwischen Planstraße B und C soll in Umsetzungsphase 2 die Raumkanten der beiden Straßen bilden. Um eine Differenzierung der Baukörper zu erreichen, wird die **Bauline gem. § 23 Abs 1+2 BauNVO** nur für drei Riegel festgesetzt. Die Baugrenzen springen gegenüber den drei Riegeln zurück und sichern so die Ausbildung von ‚Höfen‘. Auch hier sollen keine Einzelbaukörper entstehen, sondern das Baufeld mit nur einem, zusammenhängenden Baukörper bebaut werden. Daher ist keine offene Bauweise möglich. Zur Planstraße A wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, da der Baukörper hier zur Raumkantenbildung um den Platz erforderlich ist.

Auch hier sind keine Nebenanlagen, Carports und Garagen zulässig. Parkierungen können in den Erdgeschossen zwischen den Gebäuderiegeln erfolgen.

Begründung Baufeld ④:

Die Raumkante der Nordostseite der Planstraße B soll ebenfalls durch einzelne Baukörper entstehen, die den Riegeln des Baufeldes ③ genau gegenüberstehen. Auch hier soll der große Baukörper durch Vor- und Rücksprünge gegliedert werden, was durch die Anwendung der Planungsinstrumente **Baulinie** für die Riegelköpfe und **Baugrenze** für die Zwischenbereiche erzielt wird. Der Baukörper ist ca. 63 m lang. Es wird auch hier keine geschlossene Bauweise, aber ein zusammenhängender Baukörper vorgeschrieben.

Auch hier sind keine Nebenanlagen, Carports und Garagen zulässig. Parkierungen können in den Erdgeschossen zwischen den Gebäuderiegeln erfolgen.

Begründung Baufeld ⑤:

Die Festsetzungen erfolgen hier analog zum Baufeld ④ mit den gleichen städtebaulichen Zielen. Die beiden Baufelder sind getrennt, um der Allgemeinheit ein „Fenster“ als Ausblick zum Main zu lassen. So kann der Main und insbesondere der landschaftlich imposante Weinberg von Erlenbach am Main wahrgenommen werden.

**Begründung Baufeld ⑥:**

Um den oben bereits erwähnten Platzcharakter um den historischen, denkmalgeschützten Turm zu gewährleisten, wird eine Baulinie zur Planstraße A -und damit zum Turm hin- festgesetzt. Auch die „Köpfe“ der beiden L- förmigen Gebäude zum Baufeld ⑤ hin, werden als Baulinie festgesetzt. Hier soll sich der Straßenraum im südöstlichen Teil der Planstraße B etwas aufweiten, aber keine Baukörper ohne räumlichen Bezug entstehen. Sie bilden mit den beiden äußeren Riegeln des gegenüberliegenden Baukörpers in der südlichen Planstraße B die Raumkanten und Begrenzungen der kleinen Aufweitung. Die anderen Raumkanten sind städtebaulich nicht so bedeutsam, sodass hier nur Baugrenzen festgelegt werden. Auch hier wird weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass auch in diesem Baufenster nur je ein zusammenhängender Baukörper entstehen kann. Auch in diesem Baufenster sind angebaute oder freistehende Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.

Begründung Baufeld ⑦:

Auch hier soll nur ein zusammenhängender Baukörper entstehen. Aufgrund der Erfahrung mit Pflegeheimen weiß man inzwischen, dass sich bei dieser Nutzung eine Art optimale Typologie herausgebildet hat, die in einem H-förmigen Grundriss besteht. Das Baufenster ist daher nur etwas größer als der Grundriss eines typischen Pflegeheimes. Die verspringende Baugrenze zu Landstraße bzw. Wiesenweg vermittelt zwischen dem Bestand und den Neubauten. Auch in diesem Baufeld ist es nicht wünschenswert, dass kleine, losgelöste Baukörper für Nebenanlagen, Garagen und Carports ohne räumlichen Zusammenhang entstehen und den klaren Baukörper in dessen Wirkung beeinträchtigen.

5.5 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)**5.5.1 Festsetzungen:**

- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nach den Baumaßnahmen gärtnerisch zu gestalten, hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Eigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- Ausgefallene Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen
- Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- Schottergärten und Folien sind nicht zulässig

Begründung:

Die oben aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen haben alle die gleiche Zielrichtung: Aufgrund der Nutzungsdichte im gesamten Plangebiet, ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad möglich. Angesichts von Klimaerwärmung, Insektensterben und dem Problem des Absinkens des Grundwasserspiegels wird eine Art Grünflächenzahl festgesetzt. Dies erfolgt dahingehend, dass zwingend festgesetzt wird, dass 50 % der Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden



kann, gärtnerisch, mit heimischen Pflanzen zu gestalten sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Restflächen nicht nur für PKW-Stellflächen und Terrassen benutzt werden, sondern grün werden, damit Insekten und andere Tiere Lebensräume finden. Deshalb werden auch Schottergärten und Folien ausgeschlossen, da sich diese im Gegensatz zu Pflanzflächen extrem aufheizen und keine Lebensräume für Tiere bieten. Folien verrotten langfristig und setzen Microplastik frei, was heute angesichts der bereits vorhandenen Konzentrationen von Microplastik in der Umwelt nicht mehr zu verantworten ist.

Schlussendlich wird von Eigentümern größerer Grundstücke verlangt, einen Laubbaum zu pflanzen. Bäume sind eigene Lebensräume, insbesondere für Vögel, Schattenspenden und verfügen über große Verdunstungskapazitäten. Dies ist für ein ausgewogenes Klima im Innerort extrem wichtig. Daher besteht auch die Verpflichtung, ausgefallene Bäume zu ersetzen.

Die zeitlichen Komponenten sollen gewährleisten, dass die Begrünungen nicht auf unabsehbare Zeit verschoben, sondern zeitnah umgesetzt werden. Nach der Herstellung der Grünanlagen müssen diese auch von den Eigentümern unterhalten werden, um deren Fortbestand zu sichern.

5.5.2 Festsetzung:

- II A 5 öffentliche Grünfläche:

Begründung:

Im Nordwesten des Plangebietes verbleibt eine kleine Grünfläche. Diese soll als öffentliche Grünfläche genutzt werden und wird daher als solche festgesetzt.

5.6 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.6.1 Festsetzung:

Dachform/Dachneigung: Flachdächer 0-5°

Begründung:

Obwohl die Bebauung der Altstadt durch steile Satteldächer geprägt ist, hat man sich für Flachdächer als einzig mögliche Dachform entschieden. Hiervon ausgenommen ist das Sheddach der Halle. Das Gebäude an der Landstraße hat bereits ein Flachdach ebenso wie das Gebäude auf Flurnummer 1212, das den Übergang zur Altstadt in der Landstraße markiert, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Der historische Turm hat aufgrund der Ausblicksplattform auch kein geneigtes Dach und wird daher ebenfalls als kubischer Baukörper wahrgenommen.

Bei Pflegeheimen hat sich das Flachdach als wirtschaftlichste Form herausgestellt. Aufgrund der großen, maximal möglichen Gebäudetiefen der beiden Flügel mit 19,5 m würden bei den steilen Dachneigungen der Altstadt riesige Dächer ohne Nutzung entstehen, welche den Altort von Würth bei weitem überragen würden. Flache Dachneigungen würden zu untypischen



Gebäudeformen führen, die sich weder im tradierten noch im klassisch modernen Gestaltungskanon finden. Bei dem Parkdeck bleibt das Sheddach erhalten. Auch hier würden die fast 30 m Gebäudetiefe bei einem geneigten Dach zu überdimensionierten Dachflächen führen.

Um in dem Gebiet mit einer sehr heterogenen Baustruktur dennoch eine gewisse Einheitlichkeit zu erzielen, werden nur eine zulässige Dachform und Beschränkungen in der Farbigkeit und Materialität zugelassen.

Ein weiterer gewichtiger Punkt für die Festsetzung der Flachdächer ist, dass auf Flachdächern mit weniger baulichem Aufwand begrünte Dächer möglich sind, als dies bei geneigten Dächern der Fall ist. Regenwasser kann so besser abgepuffert werden, die Pflanzen tragen zu Verdunstung und Kühlung bei und verbessern so das Stadtklima. Grünflächen heizen sich tagsüber bei weitem nicht so auf wie Ziegeldächer, die ihre gespeicherte Wärme in den Sommermonaten noch lange nach Sonnenuntergang an die Umgebung abgeben.

5.6.2 Festsetzung: Dachaufbauten

Begründung:

Ziel der Festsetzungen ist es, ruhige Dachflächen zu bekommen, die nicht wahllos mit Dachaufbauten bestanden sind. Technisch sind Maschinen wie Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage, Kamine und Wärmepumpen auf den Dächern unvermeidlich. Diese können bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über die Dachhaut hinausragen und dürfen maximal 10 % der Dachfläche einnehmen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, die nur geringfügig über die Attiken hinausragen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, es sei denn, es handelt sich um Anlagen mit Aufständigung.

Auf den dreigeschossigen Gebäuden werden Kleinstaufbauten zugelassen, wenn diese mindestens 3,00 m von der Gebäudekante abrücken und 30 m² Grundfläche nicht überschreiten. Das Maß orientiert sich an den verfahrensfreien Bauvorhaben der Bauordnung, die zwischen 75 m³ und 50 m² (Gargen) liegen. Sie dürfen nur maximal 15 % des jeweiligen Gebäudeteils einnehmen. Ein Gebäudeteil ist zum Beispiel jeweils der Bereich neben den Querriegeln mit vier Geschossen.

5.6.3 Festsetzung: Bedachungsmaterial und Farbe

Begründung:

Um die oben bereits erwähnten positiven Aspekte für das Stadtklima zu generieren, müssen mindestens 80 % der Dachfläche mit mindestens 10 cm Substrat belegt und begrünt werden. Die Farbe des Substrates ist hierbei irrelevant, da sich die „Farben“ dann entsprechend der Pflanzenauswahl einstellen und überwiegend grün sein werden.



Die restlichen 20 % können dann für Dachterrassen oder die oben beschriebenen technischen Aufbauten benutzt werden.

5.6.4 Festsetzung: Fassadengestaltung

Begründung:

Der große, überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in der Altstadt von Würth hat verputzte Fassaden in dezenten Farbtönen. Die Sockel und ggf. das Erdgeschoss bestehen häufig aus Sichtmauerwerk aus rotem Mainsandstein. Dieser Gestaltungsduktus soll beibehalten werden.

Andere Materialien werden nicht ausgeschlossen, jedoch sollen ihre Oberflächen nicht reflektieren, wie es z. B. der Fall ist bei glänzenden Blechen. Unzulässig sind zudem grelle Fassadenanstriche mit starker Farbwirkung wie bei Reinfarben ohne Weißanteil.

Generell sind für das Erdgeschoss Farbtöne aus dem Farbspektrum rotbraun, Holzverkleidungen ebenfalls mit rotbrauner Farbgebung sowie grau und naturholzfärbungen zulässig.



Altstadt Würth. Gebäude mit Sandsteinsockel oder -wie die Kirche- komplett in Sandstein.

Durch Farbe, ebenso wie durch Schriften oder Bilder, sind unruhige und störende Fassadenteilungen möglich. Diese sind nicht erwünscht. Daher wird eine homogene Fassadenfarbe festgesetzt. Im Obergeschoss sind auch helle -jedoch nicht weiße-



Fassadenfarben zulässig. Die Gemeinde kann Abweichungen zulassen, wenn diese vertretbar sind. So wird der Spielraum erweitert, jedoch werden unpassende Gestaltungen vermieden.

5.7 Gestaltung der Freiflächen

5.7.1 Festsetzung:

- **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs 1 Nr. 17 BauGB):**
Maximal 1,00 m Geländeänderung. Stützmauern bis maximal 1,00 m regelmäßig zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet ist annähernd eben, fällt allerdings zur Altstadt hin etwas ab. Daher ergibt sich die Notwendigkeit von Aufschüttungen oder Abgrabungen fast nur in diesem Bereich. Da aufgrund des Bodendenkmals auf dem größten Teil der Fläche keine Unterkellerungen geplant sind, werden auch die Erdgeschosse nicht maßgeblich über dem vorhandenen Niveau eingestellt werden. Die Geländeänderungen werden daher auf maximal 1,00 m nach oben oder unten beschränkt. In begründeten Ausnahmefällen sind auch andere Höhen möglich, jedoch nicht regelmäßig.

5.7.2 Festsetzung:

- **Einfriedungen**

Begründung:

Die Wahl der zulässigen Materialien begründet sich auf den Materialien, die in der Umgebung für Einfriedungen vorhanden sind. Diese werden vor allem in Bereichen verwendet werden, die vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Verhindert werden soll durch die Festsetzung, dass ortsfremde und unübliche Materialien aus dem industriellen Bereich wie Trapezbleche, Wellbleche oder flächige, ungegliederte Materialien eingesetzt werden. Auch sind Verkleidungen aus Kunststoff wegen ihrer künstlichen Materialität und der Gefahr, dass durch Alterung oder Beschädigung Microplastik in die Umwelt gelangt, nicht zugelassen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Festsetzung:

- **Artenschutz gem. § 9 Abs1 Nr. 20 BauGB:**



Begründung:

Die Festsetzung verweist auf den geltenden Rechtsstand. Auch bei baulichen Änderungen sind der Artenschutz und die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen. Die Umsetzung der jeweils vorgefundenen Arten obliegt dem jeweiligen Bauwerber.

5.8.2 Festsetzung:

- II A 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - o öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung
-

Begründung:

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern die Erschließung des Quartiers. Sie werden entsprechend der beiden Umsetzungsphasen hergestellt und sind so dimensioniert, dass sie zum einen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können, zum anderen die Befahrbarkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleisten können. Insgesamt ist eine Mischfläche geplant, das bedeutet, dass keine Gehwege vorgesehen sind. Es soll ein gleichberechtigtes Miteinander von Fahrzeugen und Fußgängern geben, mit geringer Entwurfsgeschwindigkeit (20 km/h oder Spielstraße). Im Bereich der Planstraße A, welche in beiden Umsetzungsphasen die Zufahrt zu dem jeweiligen Quartiersparkplatz bzw. -garage ist, wird mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet. Die Fußgänger können daher den Streifen zwischen der Mittelparkierung und der Parkierung entlang der SO-Fläche benutzen, da hier eine sehr geringe Verkehrsfrequenz bestehen wird.

Um insbesondere für Schulkinder und Fußgänger am Wiesenweg einen sicheren Zugang zu gewährleisten, wird zwischen der SO-Fläche und der Straße Wiesenweg ein Fußgängerweg mit 1,50 m Breite festgesetzt.

Die mit P gekennzeichneten Flächen im Quartier sind Flächen für öffentliche Parkplätze, damit auch Besucher oder Kurzparker ihr Fahrzeug abstellen können.

Der Quartiersplatz um den Turm wird mit Zeichen Q festgesetzt. Er ist komplett frei von Fahrverkehr und ruhendem Verkehr und soll als Aufenthaltsfläche für Anwohner und Besucher dienen. Hier können Veranstaltungen stattfinden. Idealerweise etabliert sich in Baufeld © im EG eine gastronomische Nutzung, so dass der Platz auch tatsächlich belebt wird.



6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bindet an das öffentliche Straßennetz an. Durch die oben beschriebenen Verkehrswege sind die Baugebietsflächen erschlossen.

6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits mit Trinkwasser versorgt. Durch die Bebauung wird jedoch ein etwas höherer Bedarf entstehen, als dies im Moment der Fall ist. Durch die Änderung der Nutzung entsteht jedoch kein erhöhter Löschwasserbedarf (Gewerbe zu Wohnen). Die teilweise viergeschossigen Gebäude machen eine Rettung mit Drehleitern erforderlich. Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden hierfür bereits berücksichtigt.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutz- und Niederschlagswasser wird über ein neu zu erstellendes Abwassernetz der Kanalisation zugeleitet. Da das Gebiet bereits bebaut war, ist nicht mit einer höheren Belastung des Kanalnetzes zu rechnen.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen für Strom, Beleuchtung, Glasfaser und Telekommunikation müssen neu gelegt werden.

7. Durchführung 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
- Der Bepflanzung mit den Bäumen im öffentlichen Raum



8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

| UMSETZUNGSPHASE1 | | |
|--|-------------------------|-------------|
| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße | |
| | in m² | in % |
| SO Gebiet | 3794 | 19,08% |
| Urbanes Gebiet | 7977 | 40,12% |
| Allgemeines Wohngebiet | 4828 | 24,28% |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 1764 | 8,87% |
| Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung | 1202 | 6,04% |
| Grünflächen | 62 | 0,31% |
| Mauer | 257 | 1,03% |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | 19,884 ha | |

| UMSETZUNGSPHASE2 | | |
|--|-------------------------|-------------|
| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße | |
| | in m² | in % |
| SO Gebiet | 3.794 | 19,08% |
| Urbanes Gebiet | 0 | 0% |
| Allgemeines Wohngebiet | 11.674 | 58,71% |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 2664 | 1,34% |
| Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung | 1251 | 6,29% |



| | | |
|--|------------------|-------|
| Grünflächen | 243 | 1,2% |
| Mauer | 257 | 1,03% |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | 19,884 ha | |

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde ausreichend Rücksicht genommen. Die bisher durch gewerbliche Nutzungen praktisch komplett versiegelte Fläche wird trotz der hohen baulichen Dichte im Vergleich zum bisherigen Zustand entsiegelt. Grünordnerische Festsetzungen sichern ein vertretbares und sinnvolles Nebeneinander von Menschen, Tieren und Pflanzen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dieser Planung Rechnung getragen. Das Ziel des LEPs „Innen vor Außenentwicklung“ wird umgesetzt.

9.2 Immissionsschutz

Durch die neue Nutzung „Wohnen“ wird es zu keinen störenden Auswirkungen auf die Umgebung kommen. In einem Schallgutachten wird untersucht, inwiefern die neue Bebauung Rücksicht auf die Werft auf der gegenüber liegenden Erlenbacher Seite nehmen muss und welche Emissionen aus dem Quartiersparkplatz in der Umsetzungsphase 1 resultieren werden. In dem Gutachten werden auch die Emissionen des Parkgebäudes in Umsetzungsphase 2 auf die Umgebungsbebauung untersucht werden.

9.3 Denkmalschutz

Den Belangen des Denkmalschutzes wird hinlänglich Rechnung getragen. Der Turm als weithin sichtbares Monument, der bisher optisch zwischen Industriehallen versank, wird nun zum städtebaulichen Dreh- und Angelpunkt des neuen Quartiers. Die Gebäude halten Abstand und schaffen eine platzartige Situation um den Turm. Gebäude mit vier Geschossen rücken von dem Turm ab, so dass im Nahbereich nur 3- geschossige Gebäude um dem Turm stehen. Das einzige Denkmal steht auf dem geplanten Quartiersplatz und soll nicht verändert werden. Im Zuge der Bauleitplanung muss das Bodendenkmal untersucht werden. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen noch keine Ergebnisse der Grabungsschürfe, welche die Bodendenkmalpflege gefordert hat vor. Bis auf den Keller für die Technikräume des Seniorenheimes im Baufeld ⑦ sind keine Unterkellerungen geplant. Die Untersuchungen der Bodendenkmalpflege werden daher auch nur bis in die Tiefen der jeweiligen Gründungen durchgeführt.



9.4 Sonstige öffentliche Belange

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

10. Anlagenverzeichnis

Aktuell gibt es keine Anlagen. Das Schallgutachten wird später im förmlichen Verfahren beigelegt und zur Offenlage zur Verfügung stehen.

Würth am Main, den 2023-09-20

Rothenfels, den 2023-09-20

für die Stadt Würth am Main

.....

.....

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner