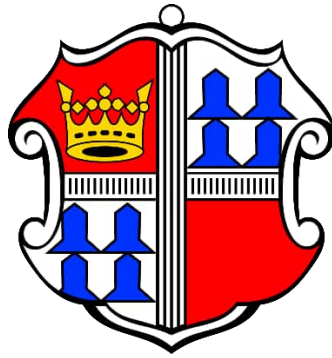


BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „SCHLOSSQUARTIER“

STADT WÖRTH AM MAIN

LANDKREIS MILTENBERG



Stand: 2024-02-21 | Zeichnerischer Teil: ENT_1 | Bearbeiter: B.Müller



Entwurf: 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	11
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
4.2 Städtebauliche Konzeption	20
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	21
5.1 Bereiche mit unterschiedlicher Wirksamkeit der Festsetzungen bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),	21
5.2 Art der baulichen Nutzung	24
5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)	28
5.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	31
5.5 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)	34
5.6 Gestaltung der Gebäude (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	35
5.7 Gestaltung der Freiflächen	39
5.8 Sonstige Festsetzungen	40
6. Erschließung der Baugebietsflächen	41
6.1 Verkehrserschließung	41
6.2 Trink- und Löschwasser, vorbeugender Brandschutz	41
6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser	42
6.4 Sonstige Versorgungsleitungen	42
7. Durchführung des Bebauungsplans	42
8. Flächenbilanz	43
9. Abwägungsrelevante Belange	44
9.1 Natur, Landschaft, Umwelt	44
9.2 Immissionsschutz	44
9.3 Denkmalschutz	44

9.4	Bodenschutz	45
9.5	Sonstige öffentliche Belange	45
10.	Anlagenverzeichnis.....	45

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, östlich 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, insbesondere aber auch für Wohnen und Gewerbe sollen ausreichend Flächen und Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Da sich in dem Gebiet die Fundamente des ehemaligen Schlosses befinden, wird eine komplette Unterkellerung im Bereich des Bodendenkmals nicht möglich sein. Großflächige, offene Parkplätze sind im Endzustand nicht gewünscht, da die wertvollen Flächen zum Wohnen und für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Parken wird zum Teil im öffentlichen Raum in der Nähe der Gebäude ermöglicht, um wenigstens einen Stellplatz in der Nähe der Wohnung bzw., der gewerblichen Nutzungen haben zu können, jedoch soll der überwiegende Teil des Parkraumbedarfs konzentriert an je einer Stelle im Gebiet untergebracht werden.

Schließlich soll der vorhandene Büroriegel an der Straße ebenfalls zu Wohnzwecken und zur Deckung gewerblicher Bedarfe umgenutzt werden.

Das Areal soll in zwei Abschnitten umgenutzt werden, um zum einen den Wohnraumbedarf in der Stadt und dem Stadtumland zu decken, zum anderen sollen hier auch weiterhin nichtstörende Gewerbebetriebe untergebracht werden.

Zunächst soll die gewerbliche Nutzung in der Sheddach Halle bestehen bleiben. In ihr soll in der Umsetzungsphase 2 das Parken und andere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Bis die Halle für das Parken zur Verfügung steht, soll es in einem ersten Schritt in der Umsetzungsphase 1 im Norden einen vorläufigen Quartiersparkplatz geben. Wenn die für Gebäude festgesetzten Flächen in Umsetzungsphase 1 bebaut sind, müssen noch bodendenkmal-pflegerische Untersuchungen gemacht werden, bevor Umsetzungsphase 2 beginnen kann. Wenn diese abgeschlossen sind und die Denkmalbehörde ihre Zustimmung erteilt hat, schaltet sich das Bauerecht für die Gebäude auch in den Baufeldern ③+④ auf. Die vorhandene Sheddach Halle in Baufeld ② wird dann teilweise zurückgebaut und dann zum Parken und für gewerbliche Aktivitäten genutzt. In den Baufeldern ①+② sind dann Wohnnutzungen, Parken und gewerbliche Nutzungen 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 Abs. 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, jedoch bildet die Schlosswiese eine Zäsur, da der Siedlungskörper nordöstlich 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 auch im Endzustand ein großer Teil der Sheddach Halle bestehen bleiben und zum Parken und für nicht störende Gewerbebetriebe 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 einer Nutzungsmischung zwischen Gewerbe, Wohnen und einem Wohn- und Pflegeheim für Senioren 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

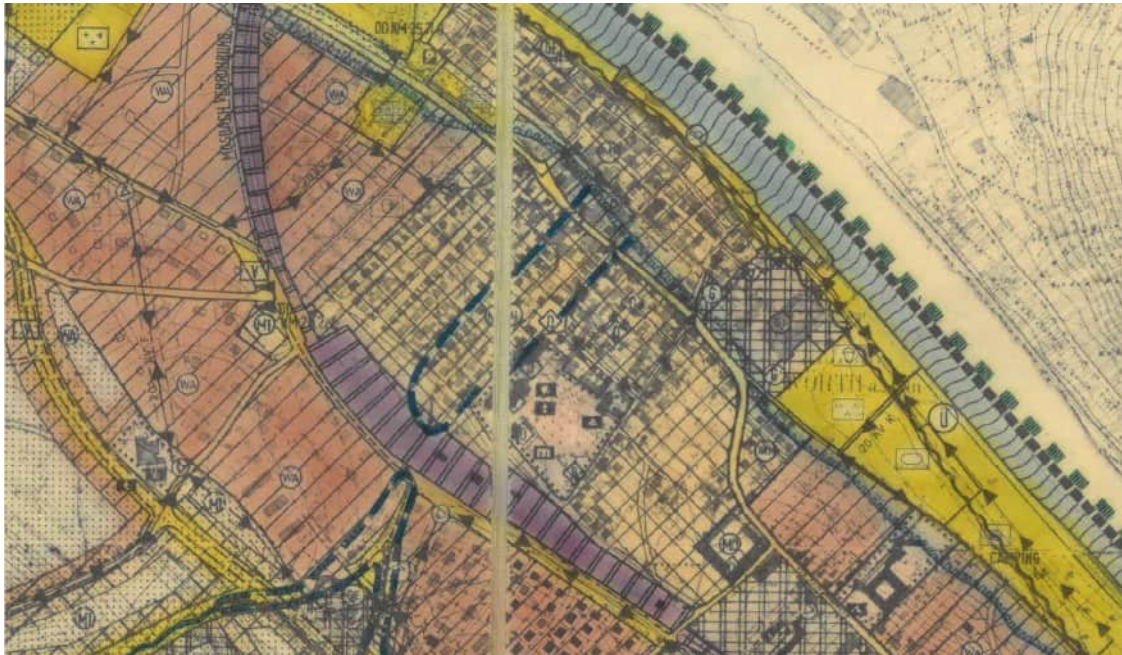
Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 22. August 2013, die am 16. Mai 2023 letztmalig geändert worden und am 1. Juni 2023 in Kraft getreten ist. Der Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain ist zuletzt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

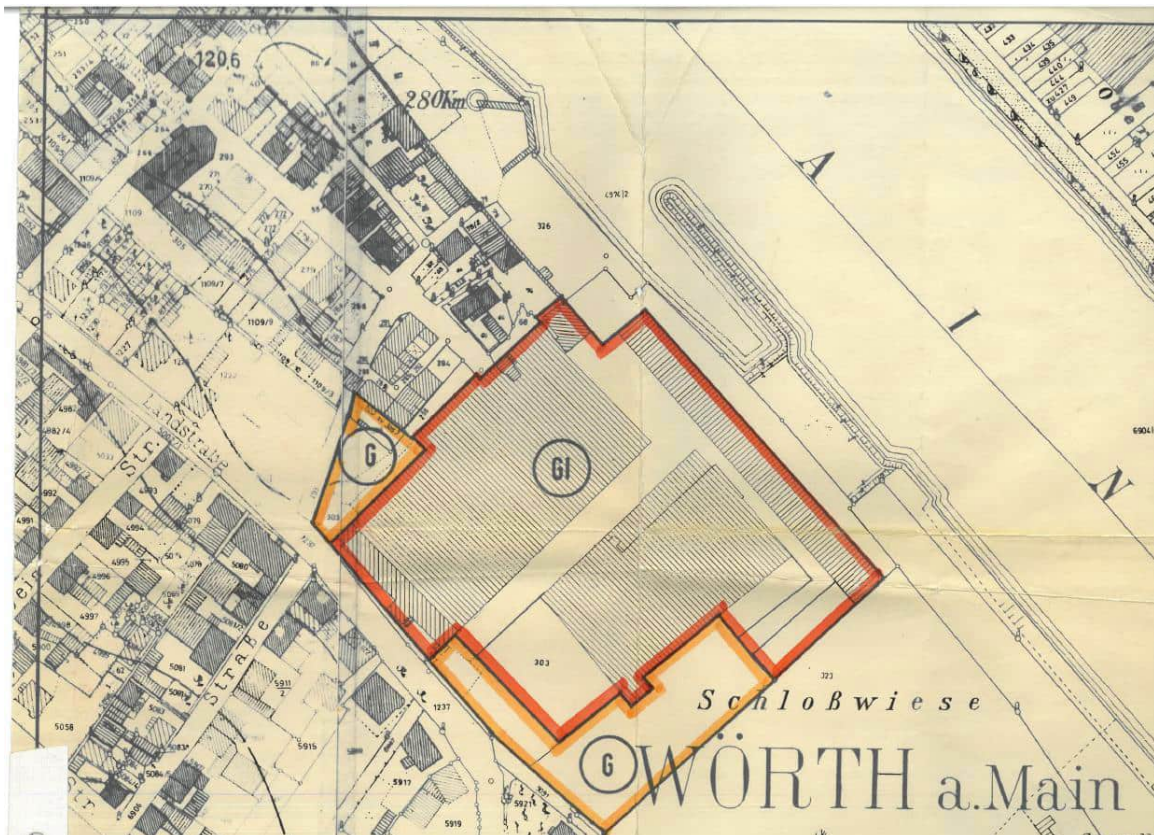
Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert 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)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 geschieht im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit einem eigenen Plan.

2.3 Verfahrensverlauf

Über einen städtebaulichen Vertrag übernimmt die Firma H + B, Hallen- und Bodenentwicklungsgesellschaft mbH, Hafenrandstraße 5-6, 63741 Aschaffenburg die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen. H+B beauftragte in Abstimmung mit der Stadt Würth am Main das Büro bma, Architekten und Stadtplaner, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels, die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen. Im vergangenen Jahr wurde die vorgezogene Behördenbeteiligung, bzw. Unterrichtung gem. § 4 Abs 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs 21 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet und fehlende Unterlagen ergänzt.

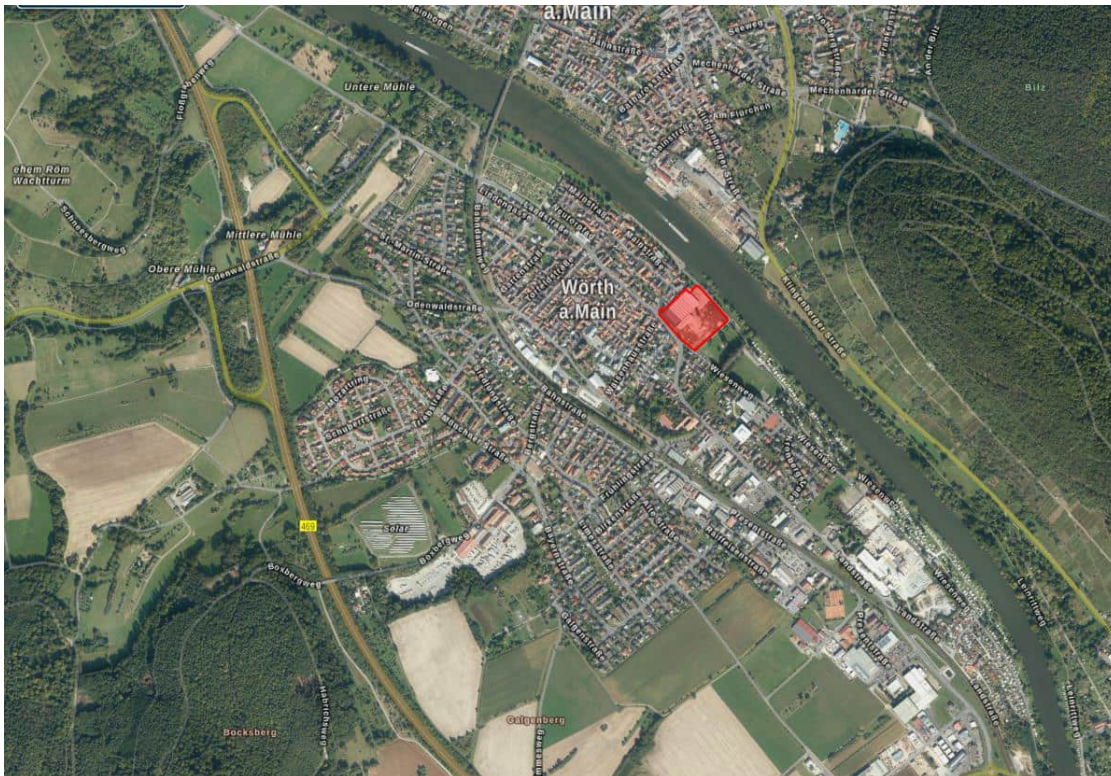
2.4 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch ermöglicht Kommunen im § 13 a das beschleunigte 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 beschleunigte 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

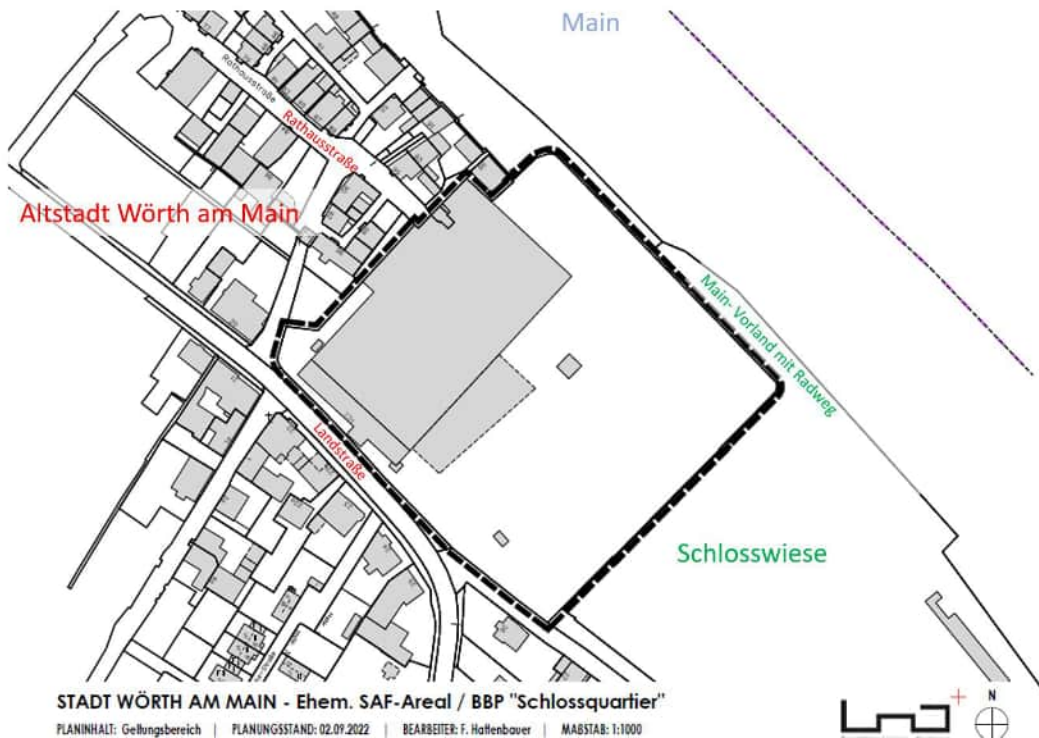
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wie bereits ausgeführt, am Rande der Altstadt der Stadt Würth am Main im Bereich des ehemaligen Schlossareals. Das Areal kann als zentralörtlich bezeichnet werden, da sich die Siedlungsentwicklung annähernd konzentrisch um die Altstadt vollzogen hat. Sämtliche 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. Zwischen der Altstadt und dem Areal gibt es einen Höhenversatz von 1,50-2,00m. Dieser wird in der Umsetzungsphase 2 in der Verlängerung der Rathausstraße spürbar sein.



3.4 Verkehrserschließung

Das Baugebiet schließt im Südosten direkt an die Landstraße an, die den Ort durchzieht und an den Ortsenden jeweils auf die St 3259 anbindet und somit die Verbindung an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar herstellt. Über die Waisenhausstraße gelangt man direkt zum ca. 300 m entfernten Bahnhof von Wörth am Main.

Von der Landstraße aus erfolgt die Haupteerschließung des Gebietes. Eine leistungsfähige Straße (Planstraße A) führt auf den historischen Turm zu. Hierdurch entsteht um den Turm herum ein kleiner Platz. Die Ausbildung der Straßenräume und Einteilung von Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr und Fußgängerbereiche sowie die Beschaffenheit von Oberflächen und Ausbildung von Begrenzungen der Fahrwege werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Insbesondere die Belange des Brandschutzes und Erfordernisse der Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und von Müllfahrzeugen werden dabei berücksichtigt. Die vorhandenen Straßenräume sind hierfür ausreichend dimensioniert.

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 über die Umfassungsmauer der Bastion zur Schlosswiese hin einen Übergang zu schaffen. Dieser soll vom Geltungsbereich aus über eine Treppe auf eine Aussichtsplattform führen und von dieser über eine Treppe auf das Gelände der Schlosswiese. Mobilitätseingeschränkte Menschen können barrierefrei über die Planstraße A und den Wiesenweg den Spielplatz und Erholungsbereich erreichen.

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 neben der bisherigen gewerblichen Nutzung künftig auch Wohnungen möglich sein.

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 wird, 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 neues, dreigeschossiges Wohn- und Pflegeheim für Senioren geplant. Es stellt insgesamt den größten neuen Baukörper dar. Hinsichtlich der Länge des Baukörpers ist das Gebäude zwar genauso lang, wie die Gebäude zum Main hin, jedoch sind diese Gebäude 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 Wohn- und Pflegeheim liegt an der Landstraße der vorhandene Büroriegel gegenüber, der auch 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 die Sheddach Halle an, die als Quartiersgarage einen Großteil des ruhenden Verkehrs des Plangebietes und gewerbliche Nutzungen aufnehmen soll. Zwar sind in den neuen Gebäuden 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 und in den Straßen ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugen gewährleistet ist. Ziel ist stattdessen, den Fahrverkehr in dem Teil der leistungsfähigen Planstraße A zu konzentrieren, der der Landstraße zugewandt ist und wo auch in Umsetzungsphase 2 die Parkgarage erreicht werden kann.

Der überwiegende Teil der Bebauung ist dreigeschossig. Hiervon weichen lediglich vier Baukörper ab. In den Zeilen zum Main im südlichen Riegel von Baufeld ⑤ der mittlere Baukörper sowie im nördlichen Riegel von Baufeld ④ 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, oder die bauliche Anlage untergehen 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 und die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen vorgeschrieben. Insgesamt wird sich also der Versiegelungsgrad des Gebietes stark verringern und dadurch wieder Lebensräume für Insekten und andere Kleinlebewesen geschaffen werden. Im Plangebiet wurde mir einer SaP durchgeführt, die im Ergebnis jedoch keine Auswirkungen auf die Planung hat. Sie ist als Anlage beigefügt. Ihre Auflagen werden im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

4. Planungskonzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wie oben bereits erwähnt soll das bisherige Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Würth 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.



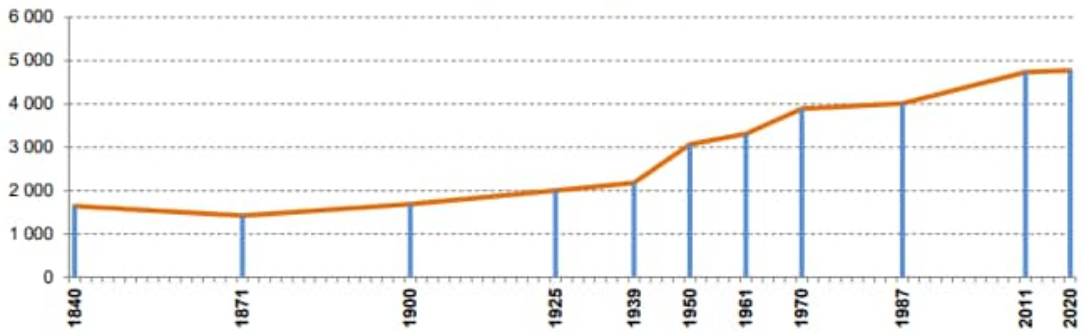
09 676 169 Wörth a.Main

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %	Einwohner je km²		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 Wörth 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 Wohn- und 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 einer 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.

Da in der Umsetzungsphase 1 die gewerbliche Nutzung bestehen bleibt und auch im Endzustand weiterhin gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen, hat man als Gebietscharakter das urbane Gebiet gewählt, das ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Je nachdem wie viele Wohnungen tatsächlich entstehen werden, und wie viele Stellplätze außerhalb der Halle errichtet werden, ist davon auszugehen, dass in der Sheddach Halle noch Flächenressourcen für eine gewerbliche Nutzung übrigbleiben. Aktuell wird die Halle auch nur ebenerdig genutzt – denkbar ist eine zweite Ebene einzuziehen und über der gesamten Fläche eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Da das Gebiet jedoch als ganzes gesehen wird, ermöglicht der Gebietscharakter aber auch gebietsverträgliche



gewerbliche Nutzungen in den anderen Gebäuden. Hierdurch entsteht eine relativ große Flexibilität und Nutzungsmischung, wie sie in der angrenzenden Altstadt auch vorkommt.

4.2 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 mehrgeschossigen Gebäuden 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 7,00 m breit ist und sich im Süden durch den Rücksprung der Gebäude auf 12,00 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 und Gewerbeflächen 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 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. 2, 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.

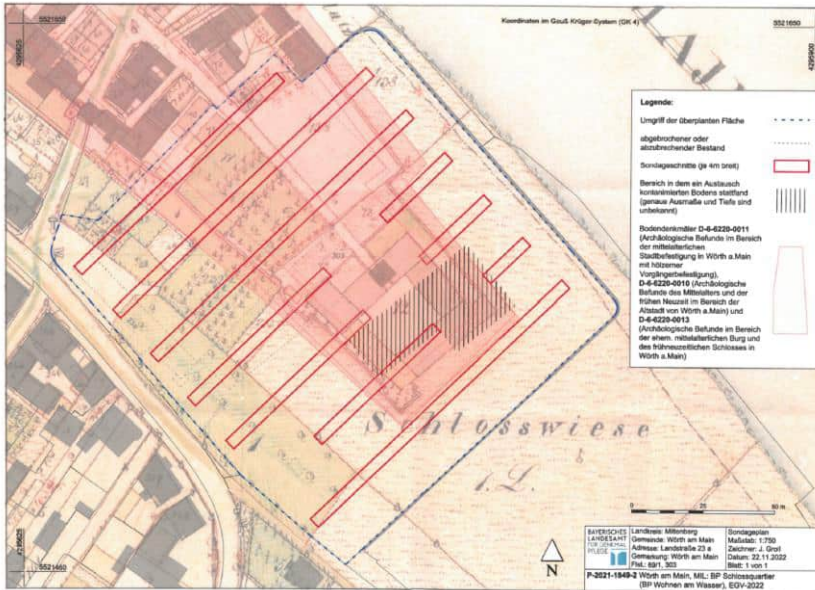
Da ein genauer Zeitraum nicht festgesetzt werden kann, hat man die Möglichkeiten der Nr. 2 gewählt, nämlich den Eintritt bestimmter Umstände.

Wenn der Eigentümer der Halle gegenüber der Stadt Würth und dem Landratsamt Miltenberg die aktuelle gewerbliche Nutzung in der Halle offiziell aufgibt und das Gebäude mindestens bis auf die Baugrenze zurückgebaut wird, 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. Für die Abbrucharbeiten und den Rückbau ist bereits eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde erforderlich.

In der Umsetzungsphase 1 wird das Baurecht für das Seniorenheim im Baufeld ⑦ und die Gebäude 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 die geplante Nutzung in dem Riegel an der Landstraße ab und sorgen vorübergehend für ausreichend Parkplätze im Geltungsbereich (Quartiersparkplatz in Baufeld ④) . Baufeld ① + ② werden in Umsetzungsphase 1 als MU festgesetzt (s. u.).

Baufeld ④ wird ebenfalls als MU festgesetzt erhält jedoch die Einschränkung der Nutzung als Quartiersparkplatz für die Umsetzungsphase 1 ohne Gebäude.



Sondageplan des LFD mit den Schürfen für die Sondierungsgrabungen

In Umsetzungsphase 2 sollen dann in dem Baufeld ② eine Quartiersgarage entstehen sowie eine zentrale Wärmeversorgung und die gewerblichen Nutzungen. Die weitaus attraktivere Lage am Main im Baufeld ④ und das Baufeld ③ wird dann vorwiegend zum Wohnen genutzt. 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 Wohn- und 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 Sheddach Halle. 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:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung gilt für beide Umsetzungsphasen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Wie eingangs erwähnt, besteht im Bereich der Daseinsvorsorge in Würth ein absehbarer Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen. Da es sich nicht um einen Kurbetrieb oder ein Krankenhaus, sondern um ein Wohn – und Pflegeheim handelt, wird das allgemeinen Wohngebiet als Gebietscharakter gewählt. Im Gegensatz zu den Baufenstern Richtung Main ab den Planstraßen C und D die sehr kleinteilig ausfallen, möchte die Stadt über die Festsetzung und das große Baufenster die Planung dahingehend absichern, dass das angestrebte Planungsziel auch realisiert werden kann. 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. Die in Absatz 3 des §4 der BauNVO zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die in Absatz 2 der BauNVO geregelte Nutzungsstreuung in einem WA-Gebiet entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Würth, an diesem Standort ein Senioren Wohn – und Pflegeheim realisieren zu können. In dem Gebäude soll auch ein Café, ggf. ein Friseur oder Physiotherapeuten untergebracht werden können. Insbesondere die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke der Nr. des Absatzes 2 des §4 BauNVO bilden die Grundlage für die Umsetzung des Wohn- und Pflegeheimes. Auch kulturelle und kirchliche Zwecke (z.B. Veranstaltungs- oder Andachtsraum im Gebäude) stehen dem Vorhaben aus städtebaulicher Sicht nicht entgegen.

Da das Baufenster aber auch ein Hotel ermöglichen würde oder größere Gewerbebetriebe, Bürogebäude aber auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden diese Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der städtebaulichen Intention der Stadt Würth, diese Flächen vorwiegend zur Lösung des Bedarfs an Einrichtungen zur Daseinsvorsorge zu nutzen. Die in Absatz 3 aufgezählten Nutzungen gibt es in Würth am Main bereits ausreichend und sollen explizit nicht an diesem Standort untergebracht werden.



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.

Festsetzung:

MU - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

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 und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden.

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

Begründung:

Baufelder ① + ②, (Sheddach-Halle und Riegel an der Landstraße) :

Da geplant ist, in Umsetzungsphase 1 das Kopfgebäude in Baufeld ④ so umzubauen, dass auch es auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann und die gewerbliche Nutzung in den Baufeldern ② + ③ bestehen bleiben kann, besteht hier bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

Bei der Festsetzung der gewerblichen Nutzung als reines Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO würden sich 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.

In der Umsetzungsphase 2 soll dann im Baufeld ② die Quartiersgarage entstehen. Da durch den Erhalt dieser großen Halle im Gegensatz zum Vorentwurf nun deutlich weniger Wohnungen geplant sind, wird auch ein dementsprechend niedrigeren Stellplatzbedarf ausgelöst werden. Hierdurch ergeben sich in der Halle in der Nutzung des Erdgeschosses Flächenpotenziale. Aufgrund der Höhe der Halle ist auch eine gewerbliche Nutzung des Obergeschosses der Halle denkbar.

Daher eröffnet sich die Möglichkeit Teilflächen der Halle auch gewerblich zu nutzen. Dies muss aber insbesondere im Hinblick auf den hohen Wohnanteil, der im Gebiet geplant ist und aufgrund des gegenüberliegenden Wohn- und Pflegeheims in verträglicher Art und Weise

geschehen. Der Abs. 1 des §6a der BauNVO regelt daher eingangs, dass die Gewerbebetriebe die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen.



Die Sheddach Halle zur Stadt – eigene Aufnahme



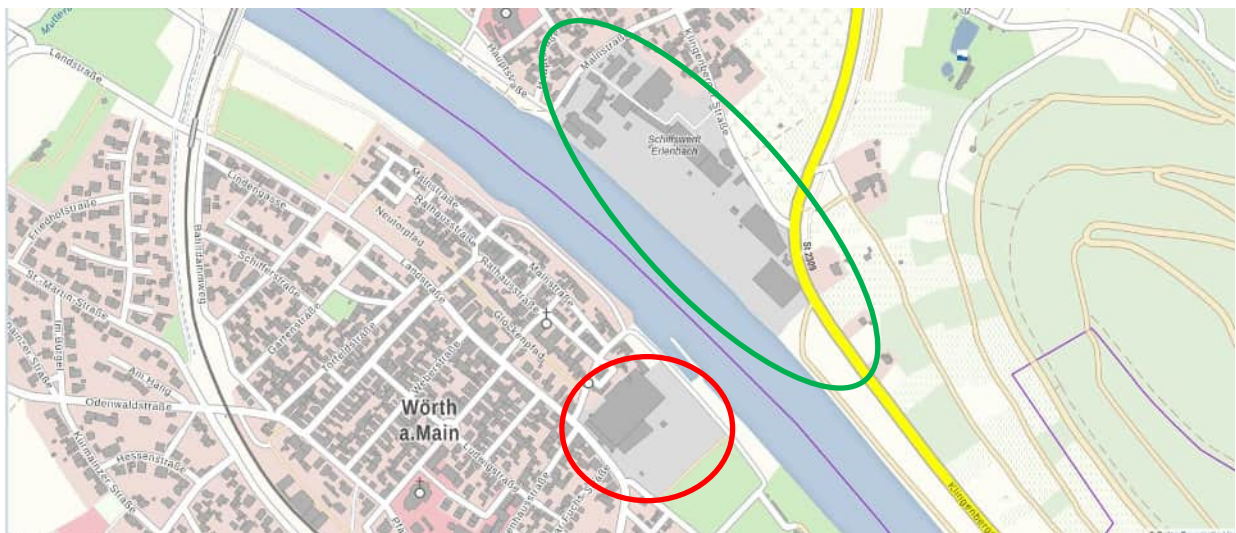
Die Sheddach Halle beim Turm mit dem Vordach, das zurückgebaut wird. In der Umsetzungsphase 2 wird der Flachdachbau und der erste Shed zurückgenommen. Hier entsteht dann die Verlängerung der Rathausstraße und das Baufeld ③

Wahrscheinlich wird auch zwischen der Sheddach Halle 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).

Baufelder ③-⑥

Auch für diese Baufelder wurde als Gebietscharakter das MU gewählt. Dies hat mehrere Gründe. Zum einen entsteht wie oben beschrieben im Baufeld ② voraussichtlich ein relativ hoher Anteil an Gewerbe. Insgesamt soll im Baugebiet der gewerbliche Anteil mindestens 20% ausmachen, höchstens jedoch 80%. Für das Wohnen gilt dies ebenso. Es ist davon auszugehen, dass die Baufelder ③-⑥ einen deutlich höheren Wohnanteil aufweisen werden, als das Baufeld ②. Allein durch die gewerbliche Nutzung in Baufeld ② wird wahrscheinlich schon der erforderliche Prozentsatz des Gebietes an gewerblicher Nutzung gedeckt werden. Aufgrund der attraktiven Lage des Platzes um den Turm mit Mainblick zwischen den beiden Riegeln am Main ist aber davon auszugehen, dass sich hier auch Gastronomie und sogenannte kopplungsrelevante Dienstleister ansiedeln. Insbesondere die Erdgeschosse sind prädestiniert für kleine Handwerksbetriebe wie Goldschmiede, Schneider oder Reparaturwerkstätten, etc. die von der Frequenz am Platz profitieren können. Freiberufler und Versicherungs- oder Werbeagenturen sind sowohl im Erdgeschoss wie auch in oberen Stockwerken denkbar. Dies bietet Vorteile insbesondere für Berufsgruppen, bei denen eine Nähe von Arbeitsplatz und Wohnort angestrebt wird.

Das Quartier befindet sich auch nicht in einem Übergang vom im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur freien Landschaft, sondern insgesamt in einem sehr urbanen Umfeld, wozu auch die gegenüberliegende Mainseite gehört. Hier befinden sich Gewerbebetriebe der Gemeinde Erlenbach am Main. Ein an diese Nutzung heranrückendes allgemeines Wohngebiet, würde in Konflikt mit den Nutzungen der Nachbargemeinde treten. Der Betrieb ist vor allem tagsüber emittent, nachts wird nicht gearbeitet. Diese Emissionssituation besteht aber praktisch bereits schon seit vielen Jahrzehnten im Hinblick auf das faktische Mischgebiet der Altstadt von Würth und das gewerbliche Gegenüber in Erlenbach. Somit stellt das Quartier nicht nur städtebaulich strukturell sondern auch hinsichtlich der angestrebten Nutzungsmischung eine Fortsetzung der Altstadt dar.



Rot: das Plangebiet, aktuell noch als gewerbliche Fläche dargestellt.

Grün: Gegenüber des Plangebietes und der Würthler Altstadt die gewerblichen Flächen der Gemeinde Erlenbach am Main. Quelle Bayernatlas.

Insgesamt wird ein hoher Wohnanteil angestrebt, um den in der Einführung erläuterten Bedarf abzudecken. 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. Ziel ist eine urbane Mischung aus gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Wohnanteil. Ein reines Wohnquartier wird nicht angestrebt.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in diesem Gebiet nicht gewünscht. Sie werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden. Tankstellen würden zu einem unverhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommen im Gebiet führen und sind im Gemeindegebiet insbesondere an der Landstraße auch schon ausreichend vorhanden. Vergnügungsstätten wie Diskos und Tanzcafés können zu Nutzungskonflikten mit der Wohn- und Pflegeeinrichtung, insbesondere aber mit der Wohnnutzung führen. Hierbei ist nicht die Nutzung selbst das Problem sondern, die Begleiterscheinungen wie alkoholisierte Besucher, die auch in den Ruhezeiten im öffentlichen Raum unterwegs sind und lärmern, aber auch der Ziel- und Quellverkehr in der Ruhezeit führt in der Regel bei solchen Nutzungen zu Problemen. Aber auch Glücksspielhallen oder Wettbüros sollen nicht in dem Gebiet untergebracht werden. Diese Funktionen gibt es bereits in Würth (Power Play GmbH Spielhallen in der Presentstraße und Colosseum Spielothek Spielhallen in der Dr.-K.-Wiegand-Str. 5). Aufgrund des angestrebten hohen Anteils des Wohnens und der gehobenen Situation des Mainanstoßes sollen diese Funktionen in anderen Bereichen des Stadtgebietes unterbracht werden.

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. Bei einer Parzellierung sind dann 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 Baufenster 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.

In diesem Baufeld soll Richtung Altstadt eine neue Trafostation errichtet werden, um für die Anforderungen der Energiewende gerüstet zu sein. Da viel Photovoltaik auf den Dächern errichtet wird und gleichzeitig künftig auch mit vielen Elektrofahrzeugen zu rechnen ist, muss eine Trafostation im Quartier gebaut werden. Dies kann von Anfang an für beide Umsetzungsphasen städtebaulich unproblematisch an dieser Stelle geschehen.

Begründung Baufeld ②:

In diesem Baufeld soll ein Sonderbaustein, nämlich die Quartiersgarage mit gewerblichen Nutzungen 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 bestehen bleibt oder neu entsteht und die Fläche auch dementsprechend überbaut wird. Städtebaulich nicht wünschenswert sind Nebenanlagen, Einzelgaragen, Carports oder große offene Parkflächen, außer um das Gebäude herum, wo dies explizit gewünscht ist. Es soll ein, dem Gebiet angemessener, Großbaustein entstehen.

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

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

Aktuell ist geplant, die vorhandene Sheddach-Halle zu erhalten. Sie soll in der Umsetzungsphase 2 auf die Baugrenze zurückgebaut werden.

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 **Baulinie 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.

Um das oben erwähnte städtebauliche Ziel der Gliederung und Körnigkeit der Bebauung zu erreichen wird festgesetzt, dass der Baukörper entsprechend dem Versatz der Baugrenze zu gliedern ist. Hierbei kann das Bauvolumen auch reduziert werden und z.B. der Zwischenbaukörper auch weniger tief ausfallen. Wichtig ist jedoch städtebaulich, dass hier der Eindruck von kleineren Einheiten entsteht und nicht ein großer Riegel die Mainfront bildet. Von der Ausbildung einer Baulinie wird Abstand genommen, dass diese dem Bauherren eine Bautiefe aufbürden würde, die u.U. nicht sinnvoll ausgefüllt werden kann. So sind verschiedene Grundrisse und Ausgestaltungen des Baukörpers möglich. Das städtebauliche Ziel der Rhythmisierung der Mainfront wird trotzdem erreicht.

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 ⑥ 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.



5.4.2 Abstandsflächen :

Die Abstandsflächen können bis auf die Ausnahme zwischen Baufeld 3 und 4 innerhalb des Rahmens des Art. 6 Abs. 4 BayBO eingehalten werden. Um hier den Gassenartigen Charakter zu wahren, werden die Ausnahmen des Art 6 Abs 1 Satz 3 BayBO angewandt, der hier greift. Da die Baulinien auch auf den Grundstücksgrenzen liegen, erfüllen sie die Abweichungsmöglichkeit. Die Bauherren werden durch die Baulinien ja dazu gezwungen auf die Grundstücksgrenze zu bauen. Die Hälfte der Straßenfläche reicht nicht aus, um 40% der Wandhöhe hier abzutragen. Daher werden hier geringere Abstandsfläche zugelassen. Da es sich um schmale Baukörper handelt, kann eine ausreichende Belichtung der Räume auch durch Fenster zu den Höfen hin erzielt werden, sofern es sich um Aufenthaltsräume handelt.

5.5 Grünflächen, Grünordnung (§ 9, Abs 1 Nr. 15 und 15 BauGB)

5.5.1 Festsetzungen:

- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstückfläche 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 Grundstückfläche 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
- Stellplätze sind mit Bäumen und Grünbeeten zu gliedern. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Grünbeete müssen eine Breite von mindestens 50 cm haben. Die Unterbauung der Stellplätze mit Substraten ist 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 Grundstückfläche, 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.

Da die Erschließung in der Hand des Investors liegt und noch durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt wird und hierin auch Stellplätze im öffentlichen Raum fallen, wurde sowohl für diese Plätze wie auch für rein private Stellplätze die oben beschriebene Mindestbegrünung und Bepflanzung mit Bäumen beschlossen. Sie gewährleistet eine Durchgrünung der öffentlichen Räume und vermeidet eine Pflaster-/ oder Asphaltwüste mit dementsprechend viel Fahrzeugen darauf. Bäume speichern CO² und stellen multiple Lebensräume dar. Sie verhindern insbesondere im Sommer eine Überhitzung des Quartiers.

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 und entlang der Sheddach Halle verbleiben zwei kleine Grünflächen. Diese sollen als öffentliche Grünfläche genutzt werden und werden 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 Wohn- und Pflegeheimen hat sich das Flachdach als wirtschaftlichste Form herausgestellt. Aufgrund der großen, maximal möglichen Gebäudetiefen der beiden Flügel mit 19,5 m im



Süden 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 der Gewerbe – und Parkhalle 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 und nicht höher als 3,00m sind. Das Maß orientiert sich an den verkehrsfreien 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.

Wenn Photovoltaikanlagen eingebaut werden, wird zugestanden unter diesen Flächen keine Begrünung vornehmen zu müssen. Die Photovoltaikflächen werden wie Gründflächen behandelt. Ziel ist ein nachhaltiges Gebiet zu planen. Dies kann entweder durch die Begrünung geschehen oder durch den Einbau von PV Anlagen, durch welche Kühl – und Heizanlagen regenerativ betrieben werden können.

5.6.4 Festsetzung: Fasadengestaltung

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 Reifarben 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.

5.6.5 Festsetzung:

Stellplätze in Gebäuden

In den Baufeldern 2 bis 6 sind sie innerhalb des Gebäudes nur dann zulässig, wenn sie geschlossene Außenwände haben oder solche, die einen geschlossenen Eindruck erzeugen, wie dicht angeordnete Lamellen oder Mauerwerk mit Lüftungsöffnungen. Unberührt davon sind Öffnungen für die Ein- und Ausfahrt und zur Belüftung. Bei Ein- und Ausfahröffnungen zu Stellplätzen sind Tore unzulässig. Die Ein- und Ausfahröffnungen sind auf ein erschließungstechnisches Minimum zu beschränken. Der geschlossene Eindruck der Fassade ist zu wahren. Eine Reihung von Ein- und Ausfahrten ist unzulässig

Begründung:

Die Baukörper sollen einen geschlossenen Eindruck vermitteln und die Raumkanten bilden. Dies kann nicht erzielt werden, wenn die Gebäude auf Stelzen stehen oder wie ausgehöhlt erscheinen. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass keine Tiefgaragen gebaut werden können, jedoch ein Teil (ca. 50 % des ruhenden Verkehrs in der Nähe der Wohnungen realisiert werden können soll. Dies kann dazu führen, dass große Teile der Erdgeschosse nicht zum Wohnen benutzt werden, sondern als Parkfläche genutzt werden. Deswegen sollen Ein- und Ausfahrten gebündelt werden



und nicht ein Aneinanderreihen von Öffnungen entstehen. Dies hat auch schallschutztechnische Gründe. Die Geräusche beim Ein- und Aussteigen (Türenschiagen) sowie das Anlassen von Motoren wird durch Einhausungen gedämpft. Gerade beim Parken in Gebäuden wird der Schall von den harten Betondecken reflektiert und nach aussen transportiert. Diese Schallausbreitung soll ebenfalls verhindert werden. Angestrebt werden ruhige Fassaden, die den Anblick von abgestellten Fahrzeugen nicht zulassen, sondern der Erscheinung einer geschlossenen oder wenig perforierten Wand entsprechen.

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. Der Bezug hierzu ist immer das vorhandene Gelände.

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. Ihre Höhe wird auf 1,00m über geplantem Gelände beschränkt, sodass sie auch als Absturzsicherung in dem Fall wirken können, wenn sie über Stützmauern angebracht werden.



5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Festsetzung:

- Artenschutz gem. § 9 Abs 1 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. Die in der Anlage beigefügte SaP sieht keine Verbotstatbestände. Die geforderten Maßnahmen sind umzusetzen.

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: 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.

Um insbesondere für Schulkinder und Fußgänger am Wiesenweg einen sicheren Zugang zu gewährleisten, wird zwischen der WA-Fläche und der Straße Wiesenweg ein Fußgängerweg mit 2,0 m Breite festgesetzt.

An der Seite zum Schlosspark ist eine Treppe zur Grünfläche geplant. Nach Abstimmung mit dem WWA, darf der Zugang zu dieser Treppe nicht wie im Vorentwurf geplant mit einer im Hochwasserfall verschließbaren Öffnung durch die Hochwasserschutzmauer erfolgen, sondern es muss vom Inneren des Areals aus eine Treppe bis über die Brüstung der Hochwasserschutzmauer gebaut werden. Auf die ursprünglich geplante Rampe wird daher verzichtet. Es soll jedoch hier eine Plattform mit Blick auf den Main und über die Grünfläche erstellt werden. Ein barrierefreier Zugang zur Schlosswiese ist dann nur über den Wiesenweg möglich, aber zumutbar. Insbesondere für junge Familien stellt der unmittelbar angrenzende



Grünraum mit Spielplatz einen hohen Wert im Hinblick auf die Qualität des Wohnumfeldes dar. Anstatt im Inneren des Quartiers einen Spielplatz anzulegen wird im städtebaulichen Vertrag auch eine Aufwertung des Spielplatzes geregelt.

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

Der Bereich um den Turm soll im Endzustand in Teilbereichen ein Aufenthaltsbereich ohne Fahrverkehr werden. Hier können Veranstaltungen stattfinden. Idealerweise etabliert sich in Baufeld © im EG eine gastronomische Nutzung, so dass der Platz auch tatsächlich belebt wird. Da die Gestaltung des Platzes in den Bereich Tiefbau fällt, werden die Flächen noch nicht auf B- plan Ebene definiert. Zwischen Investor und Stadt wird für die Erschließung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In ihm können die gestalterischen und technischen Ziele sowie die Aufteilung und Ausbildung der Flächen für fließenden und ruhenden Verkehr sowie für Bereiche ohne Fahrzeuge anhand einer konkreten Tiefbauplanung wesentlich besser definiert werden, als dies durch die Steuerungsinstrumente der Bauleitplanung der Fall ist.

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.

In der Planung für den Tiefbau, die als Anlage beigefügt ist, sind die drei Unterflurhydranten, die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefordert wurden bereits in der Umsetzungsphase 1 vorgesehen. Sie sichern daher von Anfang an die Bereitstellung für ausreichend Löschwasser. Die Tiefbauplanung wird zwischen Stadt und Investor Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.



6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutz- und Niederschlagswasser wird über ein neu zu erstellendes Abwassernetz der Kanalisation zugeleitet. Die Planungen hierfür sind den beiliegenden Unterlagen des Büros FKS zu entnehmen. Für die Einleitung von Oberflächenwässern in den Vorfluter Main wurde letztes Jahr rechtzeitig eine Verlängerung/ Neuerteilung der bis zum 31.12.2023 bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung gestellt. Die Einleitung der Abwässer und Oberflächenwässer wurde mit der AMME abgestimmt. Die vorliegende Erschließungsplanung berücksichtigt zum einen die schrittweise Realisierung der Infrastrukturplanung, zum anderen wird sie Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und der Stadt.

Die Erschließung des Gebietes kann daher also als gesichert angenommen werden, wenn die Planung umgesetzt wird, da der städtebauliche Vertrag hierfür die rechtliche Grundlage darstellt.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen für Strom, Beleuchtung, Glasfaser und Telekommunikation müssen neu gelegt werden. Auch die Erstellung dieser Infrastrukturen unterfällt dem städtebaulichen Vertrag.

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	
Allgemeines Wohngebiet	3.794	
Urbanes Gebiet	12.649	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2777	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	206	
Grünflächen	0	
Mauer	257	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	1,97 ha	

UMSETZUNGSPHASE2		
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	
	in m²	
Allgemeines Wohngebiet	3.794	
Urbanes Gebiet	11.001	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3987	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	256	
Grünflächen	406	
Mauer	257	



Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	19,7 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 wurde 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. Das Gutachten bildet auch alle möglichen Schallquellen wie der Fahrverkehr in der Landstraße und der Schiffsverkehr auf dem Main ab. In dem Gutachten wurden auch die Emissionen des Park – und Gewerbegebäudes in Umsetzungsphase 2 auf die Umgebungsbebauung untersucht, sowie die Schallsituation in Umsetzungsphase 1 und 2.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden, wie im Gutachten vorgeschlagen, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso die angeregten Hinweise. Das Gutachten wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 wurde das Bodendenkmal untersucht werden. Die zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse der Grabungsschürfe im Bereich des Umsetzungsphase 1 haben weisen auf keine Bodenfunde im Bereich der geplanten Bautiefe (Gründungszone hin). Es sind keine Unterkellerungen geplant. Die Untersuchungen der Bodendenkmalpflege wurden



und werden daher auch nur bis in die Tiefen der bisher geplanten Gründungen durchgeführt. Die von der Denkmalbehörde geforderten Festsetzungen wurden zur Absicherung der Einhaltung der denkmalpflegerischen Belange, insbesondere der Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Bodenschutz

Sowohl zur Untersuchung der Tragfähigkeit des Bodens wie auch zur Feststellung von Belastungen des Bodens wurde von dem Büro GGC eine gutachterliche Stellungnahme mit Datum 23.01.2024 abgegeben. Sie liegt der Begründung bei. Die Forderung für Auffüllungen bzw. Bodentausch für Bereiche in denen Kinder spielen, bzw. graben können wurden als Festsetzung in den B-plan aufgenommen. Die Vorgaben für Stellplätze und die Versickerungswirkung werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Grundsätzlich wird der Wirkungspfad Boden Mensch als unkritisch erachtet, wenn die Gefährdung von Kindern wie oben beschrieben ausgeschlossen werden kann.

9.5 Sonstige öffentliche Belange

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

10. Anlagenverzeichnis

- Schallgutachten des Büros IBAS, Bayreuth vom 19.01.2024
- Gutachterliche Stellungnahme des Büros GGC, vom 23.01.2024
- SAP des Büros Natur Profil, Friedberg vom März 2023
- Tiefbauplanung des Büros FKS, aktueller Stand
- Die Ergebnisse der Schürfe im Umsetzungsgebiet werden dem LfD in Bamberg vom Investor direkt zugeleitet.

Würth am Main, 2024-02-21

Rothenfels, 2024-02-21

für die Stadt Würth am Main

.....

.....

Andreas Fath-Halbig, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner