

Stadt Wörth
Landkreis Miltenberg

Aufstellung eines Bebauungsplans „Bahnhof-Teil 1“

Begründung



Verfahrensübersicht:

10.07.2024	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof - Teil 1“.
xx.xx.2024 – xx.x.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB.
xx.xx.2024 – xx.x.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.
xx.xx.2024 – xx.x.2024	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
23.11.20xx – 23.12.20xx	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
xx.xx.202x	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 07.09.2024

Wörth,



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 – Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

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

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass.....	05
2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	05
2.1 Lage am bayerischen Untermain.....	05
2.2 Verkehrsanbindung.....	05
2.3 Bevölkerungsstruktur.....	06
3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets.....	06
3.1 Lage.....	06
3.2 Abgrenzung des Plangebiets.....	06
3.3 Beschaffenheit.....	07
4.0 Planungsrechtliche Vorgaben und informelle Planungen.....	07
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	07
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	08
5.0 Umweltbelange.....	08
5.1 Natur- und Landschaft.....	09
5.2 Immissionsschutz.....	10
6.0 Städtebauliches Konzept.....	11
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	12
7.4 Verkehrserschließung.....	12
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	13
7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
7.7 Infrastrukturversorgung	15
7.8 Hinweise zum Denkmalschutz	14
7.9 Altlasten	15
7.10 Immissionsschutz	15
7.11 Örtliche Bauvorschriften	15
8.0 Beschleunigtes Verfahren.....	16
8.0 Verfahrensschritte.....	17
8.1 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	17
8.2 frühzeitige Behördenbeteiligung.....	17
8.3 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	17
8.4 Behördenbeteiligung.....	17
8.5 Satzungsbeschluss.....	17
9.0 Zusammenfassende Erklärung.....	17

1.0 Anlass

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhof – Teil 1“ bildet die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Sie hat das Ziel, die Nutzungen des Bahnhofareals zu lenken, den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und die städtebauliche Neuordnung innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens dient ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Würth und den künftigen Investoren nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Stadt Würth am Main hat in der Stadtratssitzung am 10.07.2024 nach § 2 Absatz 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhof – Teil 1“ gefasst.

2.0 Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage am bayerischen Untermain

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

2.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bevölkerungsstruktur

In der Stadt Würth am Main leben derzeit ca. 4.775 Einwohner.

3.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Würth. Es erhält über die Luxburgstraße Anschluss an das bestehende Straßennetz.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets



Abb. 1: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geltungsbereichsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhof – Teil 1“ in der Fassung vom 07.09.2024 umfasst insgesamt ca. 3.670 m². Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 5821/7, 5133, 5135, 5824/1, sowie einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5002/8.

3.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich ist zum größten Teil versiegelt.



Abb. 2: © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

4.0 Planungsrechtliche Vorgaben und informelle Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

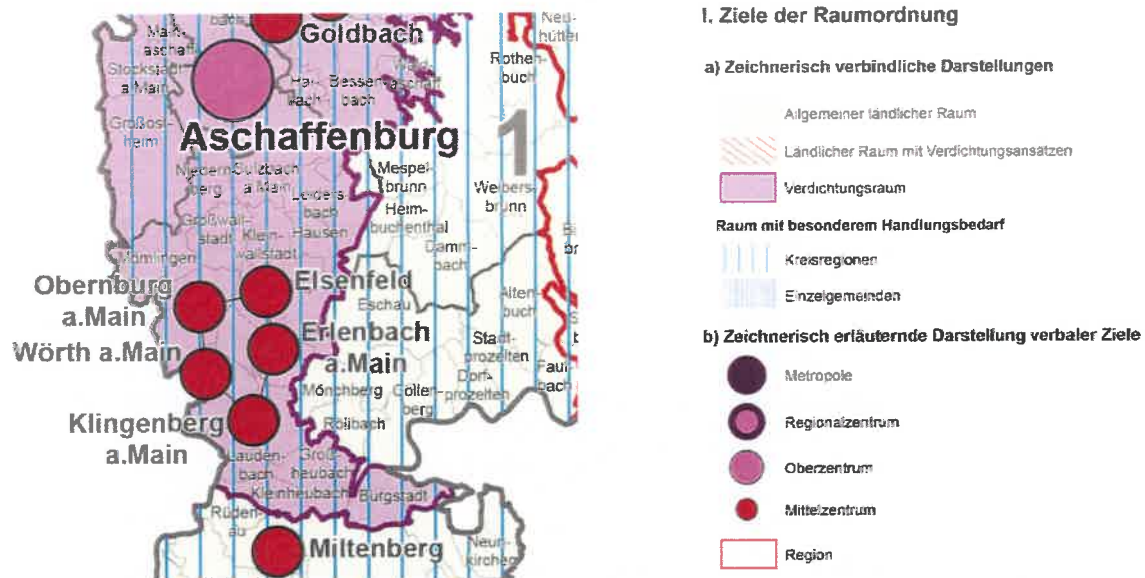


Abb. 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab

In dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, zuletzt durch die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 geändert (Rechtskraft am 01.01.2020), ist die Stadt Würth am Main als Fünffach-Mittellzentrum mit dem Markt Eisenfeld, der Stadt Erlenbach am Main, der Stadt Klingenberg am Main und der Stadt Obernburg am Main bestimmt.

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

- **Flächensparen (Grundsatz)**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist als Bahnfläche ausgewiesen. Die Planung ist damit zunächst nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan „Bahnhof – Teil 1“ ist im Anlage 2 dargestellt.



Abb. 4 © Daten: Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung

5.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Urbanes Gebiet zu schaffen, dass der Eigenentwicklung der Stadt Würth am Main dient.

Mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird auf die Ortslage und dem gemischten Umfeld reagiert damit sich die Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und Landschaft einfügen.

Der Planbereich in zentraler Lage im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Würth weist keine besonderen Grünstrukturen auf. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 3.670 m² und ist mit verschiedenen Nutzungen überplant.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

Die Stadt Wörth berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet weist keine besonderen Schutzgebiete auf.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Nutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Die Plangeltungsbereich umfasst rund 3.670 m², das als urbanes Gebiet festgesetzt ist.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es zwischen dem angrenzenden Wohn- und Mischgebieten liegt, die generell eine geringe Artenvielfalt aufweisen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten sich in dem Planbereich oder den direkt angrenzenden Strukturen befinden. Des Weiteren befinden sich auf dem zukünftigen Planungsareal keine wichtigen Grünstrukturen.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Planbereich, mit einer Größe von rd. 3.670 m² ist durch die zwei Bestandsgebäude bebaut.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor

Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterterrassen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

5.2 Immissionsschutz

Angrenzend ans Plangebiet befindet sich der Bahnsteig der Stadt Wörth. Daher verlaufen nördlich rd. 10 m vom Plangebiet Bahnschienen der Deutschen Bahn.

Es dürften sich keine erheblichen Überschreitungen der für urbane Bauflächen maßgeblichen Orientierungswerte ergeben. Zudem ist nördlich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet vorhanden, welches entlang der Bahngleise verläuft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan gehen nördlich angrenzend an das Plangebiet Wohnbauflächen bis an den Gleiskörper. Diese haben den gleichen Schutzanspruch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch den gehaltenen Abstand keine Auswirkungen auf das neu geplante Urbane Gebiet haben wird.

Der Deutsche Bahn AG weist grundsätzlich darauf hin, dass keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden.

6.0 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukunftsfähige Bebauung im Zentrum der Stadt Würth am Main. Es soll eine Bebauung mit einer vielfältigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen (u.a. mit Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnungen) im Charakter eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO realisiert werden können.

Die Baumasse soll sich hierbei durch eine kleinteilige Gliederung und eine differenzierte Dachlandschaft in die gewachsene Bebauung im Umfeld einfügen. Die geplanten Nutzungen entsprechen der wesentlichen in einem urbanen Gebiet (MU) vorgesehenen Mischung.

Ziel des Bebauungsplans ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen Stadtstruktur im Altort zur größer maßstäblicheren Bebauung an der Pfarrer-Adam-Haus-Straße eine angemessene Prägung verleiht.

Unter anderem ist die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art. 6a BauNVO als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den städtischen Planungen zur Lenkung und Steuerung der publikumsintensiven Nutzungen in den Erdgeschossen der Stadt Wörth. Der Bebauungsplan wird notwendig, da es für den Bereich noch keinen Bebauungsplan gibt und die Struktur der geplanten Bebauung städtebaulich und bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) wird getroffen, da als Bindeglied zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem neuen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort eine verbindende Nutzung mit Handel, Kultur und Wohnen geplant ist. Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete 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. Die entspricht den Vorstellungen der Nutzungsmischung für das Bahnhofsgelände. Durch die im Gebiet geplanten Nutzungen und die Lage innerhalb des Ortes wird die Funktion des Planungsgebietes als Bindeglied zwischen „Vorstadt“ und „Altort“ erfüllt. Daher ist die Festsetzung als MU eine städtebaulich konsequente Fortführung innerhalb des Ortsgefüges. Das Maß orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO für Urbane Gebiete.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Das Maß orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO für Urbane Gebiete.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Das Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Luxburgstraße. Durch die Planung kann die Verkehrsmenge geringfügig zunehmen. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrsystems ist ausreichend, damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof. Demzufolge benötigen die zukünftigen Anwohner, aber auch die Gäste der Gaststätten nicht zwingend ein motorisiertes Kraftfahrzeug, da sie, abgesehen von der zentralen Lage, den ÖPNV nutzen können. Die verkehrlichen Belange werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt.

Stellplätze:

Um zu verhindern, dass gefangene Stellplätze zu einer unnötigen Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums zum Parken führen, wird gefordert, dass alle notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen sind.

Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht eingefriedet werden und nicht als Stellplatz angerechnet werden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mind. 2. Ordnung oder ein Hochstamm-Obstbaum gemäß der Artenliste anzupflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

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

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

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.



7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

Mit dem Bebauungsplan wird zwar eine hohe Versiegelung durch die GRZ ermöglicht, aber im Bestand ist die Versiegelung auf den Grundstücken bereits so hoch, dass de facto keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads des Grundstücks sind daher mit der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

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

7.7 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits gesichert, da es sich hier um bereits vorhandene bauliche und gewerbliche Vornutzungen handelt. Somit wird der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und damit unter anderem an den vorhandenen Mischwasserkanal im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten eine versickerungsfähige Oberfläche erhalten, sodass das anfallende Oberflächenwasser ungehindert „entweichen“ kann. Angesichts der Lage im gewachsenen Siedlungsgefüge sind auch die technische Infrastruktur sowie die Löschwasserversorgung im Gebiet bereits sichergestellt. Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle im Mischsystem.

7.8 Hinweise zum Denkmalschutz

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

7.9 Altlasten

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

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

7.10 Immissionsschutz

Die Beurteilungspegel der Geräuschkontingente der Gaststätte, einschließlich des Parkierungs- und Ladeverkehrs, sowie der Geräuschkontingente der umliegenden Gaststätten und Gewerbebetriebe dürfen in ihrer Summenwirkung 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes des Wohnhauses Bahnstraße 15 (Flurnummer 2032/6) die in der TA-Lärm unter Ziffer 6.1 e) für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionswerte von

tagsüber 55 dB (A)
nachts 40 dB (A)

nicht überschreiten.

Die Tageszeit beträgt sechzehn Stunden, sie beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA-Lärm am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

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

8.0 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.670 m². Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung bzw. ausgewiesene Baugebiete an.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 für das Urbane Gebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.042 m², nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

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

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

9.0 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhof – Teil 1“ wurde am 10.07.2024 beschlossen.

8.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am xx.xx.2024 im Amtsblatt der Stadt Würth Nr. xxxx hingewiesen.

8.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG werden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum xx.xx.2024 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Miltenberg – Bauplanung- und Bauordnungsrecht
- Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz
- Landratsamt Miltenberg – Natur- und Landschaftsschutz
- Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz
- Landratsamt Miltenberg – Brandschutz
- Landratsamt Miltenberg – Gesundheitsamtliche Belange
- Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz
- Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- ADBV Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)
- Energie Zweck Verband (EZV), Würth
- Gasversorgung Unterfranken
- Deutsche Telekom AG – Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg
- Deutsche Bahn AG

9.0 Zusammenfassende Erklärung

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

