

Stadt Freudenberg am Main

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Werk 1 (Neue Stadtmitte)“
2. Bauabschnitt

Stand: 30.10.2025

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Städtebaulicher Entwurf	6
1.3	Wohnungsbedarf	9
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	9
1.5	Verfahren.....	10
1.6	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
1.7	Flächennutzungsplan	16
1.8	Straßen- und Bauflichtplan	16
2	Inhalt und Festsetzungen	17
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	18
2.1.2	Urbanes Gebiet	19
2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
2.2.1	Grundflächenzahlen (GRZ)	20
2.2.2	Geschossflächenzahlen (GFZ).....	21
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse (Z)	21
2.2.4	Geländeoberfläche	22
2.2.5	Höhe der Gebäude	24
2.2.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
2.2.7	Zahl der Wohneinheiten	25
2.3	Kindertagesstätte	25
2.4	Stadtökologie	25
3	Verkehrliche Erschließung	27
4	Kinderspielplatz.....	28
5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	29
6	Immissionsschutz	29
6.1	Straßenverkehr	29
6.2	Parkdeck und Gewerbe.....	30
6.3	Mainschiffahrt und Wasserkraftwerk	30
6.4	Flugverkehr	30
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	31
8	Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Freudenberg.....	38
9	Alttablagerungen und Altlasten	40
10	Kampfmittel	41
11	Kraneinsatz	41

12	Brandschutz	42
13	Denkmalschutz	42
14	Bodenordnung	42
15	Kosten	42

Anlagen

Schalltechnischen Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 5469, 35630 Ehringshausen, Stand 28.11.2023

Planungsbüro Fischer: Umweltbericht, 35435 Wettenberg, Stand 03.06.2025

KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Kompetenzzentrum Wasser und Boden: Flyer zum Thema Starkregen, Abruf 30.10.2025

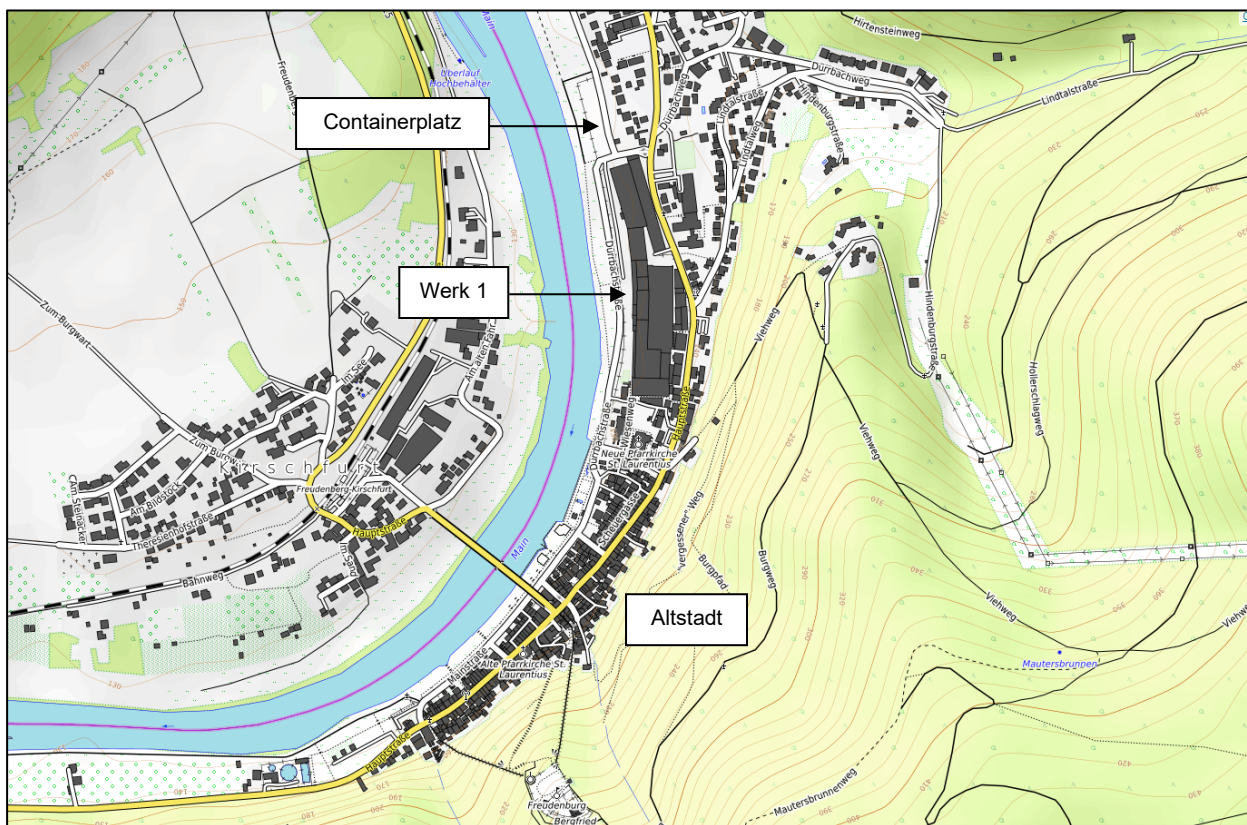
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der historische Ortskern der in ihren Ursprüngen auf eine ab dem ausgehenden 12. Jahrhundert errichteten Burgsiedlung zurückgehenden Stadt Freudenberg am Main wurde mehrfach nach Norden erweitert. Den Abschluss bildete über viele Jahrzehnte eine seit den 1890er Jahren hier ansässige und sukzessive erweiterte Möbelfabrik. Allein aus den Jahren 1936 bis 1983 sind 33 Baugesuche und Bauvorhaben dokumentiert.

Das Möbelwerk war inzwischen von Bebauung umgeben, so dass ein Umzug an einen neuen Standort in ein Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietes unumgänglich wurde. Dessen Abschluss 2019 hat der Stadt Freudenberg auf einer Fläche von rd. 4,29 ha ein Innenentwicklungspotenzial eröffnet, das aufgrund seiner zentralen Lage und vor allem der Nähe zum Main sukzessive erschlossen werden soll.

Abb. 1: Übersichtskarte



OpenStreetMap, bearbeitet

geordnet, ohne Maßstab

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Werksgelände.

Der 1. Bauabschnitt umfasst den „Containerplatz“ Dürnbachstraße/Wiesenweg. Der vormals zum Abstellen von LKW und Containern genutzte Platz liegt nördlich im Anschluss an die ehem. Möbelfabrik. Die rd. 0,38 ha große Fläche ist vollständig betoniert und hochbaufrei. Sie kann vergleichsweise einfach geräumt, erschlossen, parzelliert und einer Bebauung zugeführt werden und wird daher vorgezogen.

Der 2. Bauabschnitt umfasst das eigentliche Werksgelände mit den Produktionsstätten, den Lagerhallen für Roh- und Fertigprodukte, dem Versand sowie den Büro- und Sozialräumen. Die Entwicklung des Werksgeländes belegen exemplarisch die nachfolgend genannten Baugesuche:

- 1936 Neubau Möbelwerkstatt mit Büros
- 1939 Neubau Kesselraum und Schornstein
- 1950er Neubau und Vergrößerung von Werkhallen, Neubau einer Maschinenhalle, Neubau einer Verladehalle
- 1960er Neubau und Vergrößerung von Werkhallen, Umbau Trockenkammern, Neubau Kesselhaus und Schlosserei, Neubau Spänesilo, Neubau Lagerhalle mit Furnierkeller, Vergrößerung Verladehalle
- 1973 Neubau Maschinenhalle Modellschreinerei

In den 1980er Jahren wurden nur noch Umbaumaßnahmen im Bestand durchgeführt. Die Stilllegung erfolgte im Juli 2019. Teile der Hallen werden seither noch für Lagerzwecke genutzt.

Abb. 2: Schrägaufnahme des Möbelwerkes 1968.



Quelle: Rauch GmbH & Co. KG

Das über die Jahrzehnte gewachsene, aus einem Konglomerat unterschiedlicher und teilweise ineinander verschachtelter Gebäude bestehende Werksgelände liegt zwischen der Hauptstraße und der die Mainaue begrenzenden Dürrbachstraße. Der Höhenunterschied zwischen Hauptstraße und Dürrbachstraße beträgt bis zu fünf Meter. Das natürliche Gelände wurde für den Bau und die Erweiterung des Möbelwerkes abgegraben, da der Betriebsablauf eine nahezu ebene Fläche erforderte.

Für die geplante Neubebauung sind nahezu alle Gebäude niederzulegen, um einen Baugrund schaffen zu können, der von der Hauptstraße stetig zum Main abfällt. Im Zuge der Geländemodellierung ist auch die Leitungsinfrastruktur vollständig zu erneuern und an die Erfordernisse der zukünftigen Nutzung anzupassen. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Abbruch und Freistellung, Geländemodellierung und

Neubau der Leitungsinfrastruktur bedarf es einer einheitlichen Planung - den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt.

1.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf umfasst den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt. Die wesentlichen Eckpunkte des städtebaulichen Entwurfes werden im Folgenden stichwortartig erläutert:

Im südlichen Abschnitt des Werksgeländes soll zwischen der Hauptstraße und der Dürrbachstraße ein Boulevard angelegt werden, um eine attraktive Verbindung zum Main mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, die mittelbar auch zu einer Aufwertung der Bebauung entlang der Hauptstraße führen kann.

Südlich des Boulevards sollen ein Kindergartenneubau und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxis entstehen. Nördlich soll ein Bestandsgebäude zur einer städtischen Veranstaltungshalle umgebaut werden, um an die vormalige gewerbliche Nutzung zu erinnern. Die Räumlichkeiten können dann für z.B. Vereinsfeiern, Hochzeiten usw. angemietet werden. Zum Main hin vorgelagert können ein oder zwei Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, angestrebt wird eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss.

Der Boulevard weist nach dem städtebaulichen Entwurf im östlichen Teil einen Querschnitt von 16m auf, ausreichend Platz, um hierüber z.B. auch die verkehrliche Erschließung des Kindergartens sicherzustellen. Im westlichen Teil beträgt der Querschnitt 11 m, eine Aufenthaltsfläche mit direkter Sichtbeziehung zum Main. Geplant ist der Ausbau als Mischfläche mit zwei Baumreihen. Zur Anpflanzung gelangen sollen vorzugsweise diejenigen einheimischen Arten, die auch längere Trockenperioden und Starkregenereignisse auszuhalten vermögen. Die Pflanzqualitäten sollen so gewählt werden, dass die Bäume ihre stadtbildprägende Funktion von Anfang an übernehmen können.

Der Boulevard wird ebenerdig von der Hauptstraße abzweigen. Auf der Mainseite muss die Höhenlage der Oberkante der bestehenden Hochwasserschutzmauer entsprechen. Mainseitig vorgelagert soll eine großzügig gestaltete Treppenanlage gebaut werden, ergänzt um eine Rampe für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Stadt wird an dieser Stelle zum Main hin geöffnet.

Der mittlere Teil des Werkgeländes wird nach dem Abriss der Bestandsgebäude für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erschlossen. Die Grundrissgestaltung soll idealerweise so erfolgen, dass alle Wohnungen einen direkten Mainblick haben. Alle Wohnungen sollen barrierearm ausgebaut werden. Das heißt, dass neben Aufzugsanlagen und treppenfreien Zuwegungen in die Wohnungen auch auf ausreichend dimensionierte Türöffnungen geachtet wird.

Den Übergang zu den nördlich folgenden Einfamilienhäusern bilden Hausgruppen, um die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen.

Zur Hauptstraße hin sind im städtebaulichen Entwurf zwei weitere Gebäude eingetragen. Angedacht ist im Anschluss an das Veranstaltungsgebäude der Bau einer kleineren Sporthalle, um die öffentlichen Nutzungen zusammenzuführen. Nördlich des Stellplatzbereiches ist ein größerer Baukörper dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen Platzhalter, da die Fläche verschiedenen Nutzungen dienen kann. Denkbar sind z.B. Beherbergungsbetriebe und geschossgebundene gewerbliche und freiberufliche Nutzungen. Es liegen noch keine Interessenbekundungen vor, die eine Konkretisierung z.B. bei der Frage, ob hier ein oder zwei Gebäude errichtet werden, zulassen würden.

Bei der im städtebaulichen Entwurf eingezeichneten Stellplatzanlage kann es sich je nach Zahl der notwendigen Stellplätze auch um ein Parkdeck mit zwei Ebenen handeln, wobei die obere Ebene von der Hauptstraße, die untere Ebene von der inneren Erschließung aus angefahren wird. Der Gedanke hierbei

ist die Schaffung eines möglichst autofreien Quartiers durch das Angebot einer zentralen Abstellfläche. Die schon aus Gründen des Brandschutzes notwendige Zufahrt zu den einzelnen Mehrfamilienhäusern bleibt der Anlieferung und Sonderfahrzeugen vorbehalten.

Der nördliche Teil des Werksgeländes bietet sich für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Diese können zu Nachbarschaften, jeweils über eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erschlossen, zusammengefasst werden.

Hervorzuheben ist das Eckgrundstück Hauptstraße/Dürrbachstraße. Die hier stehende Halle weist eine solide Bausubstanz auf und soll als Lager für die mobilen Elemente, die bei Bedarf auf die Hochwasserschutzmauer aufgesteckt und verschraubt werden, erhalten bleiben.

Die Dächer neuer Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen sollen begrünt werden. Ausgenommen werden nur die Einfamilienhäuser entlang der Dürrbachstraße. Die Häuser sollen in Anlehnung an die historische Bebauung des früheren Fischerdorfes giebelständig angeordnet werden und Steildächer erhalten. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen ist ebenfalls vorgesehen, wobei die Mindestanforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung Baden-Württemberg überschritten werden sollen.

Sowohl bei dem Ausbau und der Möblierung des Boulevards als auch bei der Gestaltung der angrenzenden Bebauung sollen sowohl in der Architektur als auch der Materialwahl harte Übergänge zu der südlich angrenzenden Bebauung der Altstadt vermieden werden. Dieses Ziel kann z.B. durch den partiellen Einsatz des bunten Mainsandsteins für einzelne Fassaden oder Fassadenteile erreicht werden.

Wie der städtebauliche Entwurf zeigt, gehen alle ostwestverlaufenden Straßen und Wege bis zu den Hochwasserschutzanlagen durch, denn der Blick auf den Main ist eines der wesentlichen Qualitätsmerkmale des neuen Quartiers. Eine neue fußläufige Verbindung ist aber nur am Boulevard geplant, um den Hochwasserschutz nicht zu gefährden. Da die im Bedarfsfall auf die vorhandene Wand aufzusetzenden mobilen Elemente von der Baugebietsseite aus anzubringen sind, ist eine durchgehende 5 m breite Arbeitsfläche vorgesehen. Die Befahrung bleibt Kommunalfahrzeugen und Einsatzkräften vorbehalten.

Infolge des Rückbaus und der Neuerschließung werden innerhalb des aktuell vollversiegelten Betriebsgeländes mind. 20% bzw. im Bereich der geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser mind. 40% der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen sein. Die Freiflächen tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation bei, Niederschlagswasser kann versickern und Lebensräume für Vögel und Insekten werden neu geschaffen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Städtebaulichen Entwurf. Der städtebauliche Entwurf spiegelt den aktuellen Planungsstand wider und kann sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens noch ändern.

Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf



Feldmann Architekten, Gießen, 17.02.2025

genordnet, ohne Maßstab

1.3 Wohnungsbedarf

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat bereits 2020 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung „Historische Altstadt II“ eine Studie zum Wohnungsbedarf in der Stadt Freudenberg am Main erstellt. Deren Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Einwohnerzahlen stagnierten zwar seit einigen Jahren, allerdings seien auch Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die den Rückgang bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung abmildern. Es werden weitere Wanderungsgewinne vor allem aus dem benachbarten Bayern, namentlich genannten werden Würzburg und Aschaffenburg, erwartet. Die Stadt Freudenberg am Main weise in der historischen Altstadt eine hohe Leerstandsquote auf. Auch die Zahl der Baufertigstellungen sei überschaubar. Dennoch bestehe Bedarf.

Aus der Analyse der Haushaltsstrukturen sowie des Gebäude- und Wohnungsbestandes werden als Herausforderungen die Schaffung kleinerer Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien im Geschosswohnungsbau abgeleitet. In der Altstadt böten sich Chancen über die Aktivierung leerstehenden Wohnraums für kleinere Starterhaushalte. Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung erfordere schließlich auch den Bau von altengerechtem Wohnraum.

Aufsummiert würden bis zum Jahr 2035 rund 180 Wohnungen zusätzlich nachgefragt. Dies entspreche einem Neubaubedarf von etwas über 10 Wohneinheiten pro Jahr. 80% hiervon würden auf Ein- und Zweipersonenhaushalte unterschiedlicher Altersgruppen und Lebenszyklen entfallen. Schwächer ausgeprägt sei die Nachfrage bei Haushalten ab drei Personen.

Rechnerisch könnten bis zu 50 Leerstandswohnungen aktiviert werden, ohne dass dies zulasten des Wohnungsneubaupotenzials von 180 Wohnungen geht. In der Gesamtbetrachtung könnten in der Stadt Freudenberg am Main bis zum Jahr 2035 somit bis zu knapp 230 Wohnungen auf den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes neu geschaffen oder wieder aktiviert werden.

Da die Bautätigkeit in der Stadt Freudenberg am Main – auch in Erwartung der Entwicklung der neuen Stadtmitte – in den vergangenen fünf Jahren eher verhalten war, haben die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2020 weiterhin Bestand.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt umfasst den Teil des ehem. Möbelwerkes zwischen Hauptstraße und Dürrbachstraße bis zu den Anwesen Hauptstraße 183 bzw. dem zwischen den Anwesen Hauptstraße 179 und 183 abzweigenden Fuß-/Radweg zum kath. Kindergarten Wiesenweg 5. Zur postalischen Adresse des Kindergartens ist anzumerken, dass der Wiesenweg ursprünglich die im Zusammenhang bebaute Ortslage zur Mainaue hin abgrenzte, im Zuge der sukzessiven Erweiterung des Möbelwerkes aber unterbrochen wurde, so dass der Kindergarten Wiesenweg 5 südlich des Werksgeländes liegt und die Bebauung nördlich mit der Hausnummer 10 beginnt. Die Abgrenzung zur Mainaue übernimmt heute die Dürrbachstraße.

An den räumlichen Geltungsbereich schließen an:

- Norden: Wohnbebauung, Bestand (Dürrbachstraße 2, Wiesenweg 10 ff.) und Planung („Containerplatz“ westlich entlang des Wiesenwegs)
- Osten: Ehem. Feuerwehrgerätehaus (Hauptstraße 232), Wohnbebauung (Hauptstraße 236-242), ehem. Fabrikantenvilla (Hauptstraße 246) mit beidseitig angeordneten Parkplätzen (von denen der südliche inzwischen öffentlich ist), Wohnbebauung (Lindenstraße 2), Mahnmal für die Opfer des Deutsch-Französischen Kriegs von 1870/71 sowie des Ersten und Zweiten Weltkriegs (Hauptstraße Abzweig Lindenstraße), Wohnbebauung (Hauptstraße 248-256), Seminarräume und Musikschule in einem ehem. Bürohaus des Möbelwerkes (Hauptstraße 258), Lindtal-Grundschule (Hauptstraße 260), Wohnbebauung (Hauptstraße 262-268), Turnhalle mit Mehrzweckräumen und Parkplatz (Hauptstraße 266), Wohnbebauung (Hauptstraße 274)
- Süden: Wohnbebauung, Hobbyschmiede/-schlosserei, ehem. Hotel, Schreinerei
- Westen: Dürrbachstraße mit öffentlichen Parkplätzen, kath. Kindergarten, Mainaue mit Grünflächen und Spazierweg

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 3,86 ha. Hiervon entfallen rd. 1,47 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 1,56 ha auf das Urbane Gebiet und rd. 0,83 auf die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1.5 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt allein schon aufgrund der Lage des räumlichen Geltungsbereiches im Ortsgrundriss um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Nachfolgend wird geprüft, ob die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind:

Bei dem Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt beträgt die anrechenbare Grundfläche gem. Grundflächenzahl rd. 14.938 m² und damit weniger als die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m².

Nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind auch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Dies könnte vorliegend den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt betreffen. Die dort zulässige Grundfläche beträgt 1.082 m². Damit bliebe auch in der Summe der Schwellenwert von 20.000 m², ab dem im Einzelfall zu prüfen ist, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, unterschritten. Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt muss aber im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden und findet allein schon deshalb keine Anrechnung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt bereitet, wie der städtebauliche Entwurf zeigt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Ein solches Gefährdungspotenzial liegt, wie der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung zeigt, nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Solche „Störfallbetriebe“ sind in Freudenberg am Main nicht ansässig.

Mit der wie dargelegt zulässigen Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Es steht den Städten und Gemeinde aber frei, zusätzliche Beteiligungen durchzuführen. So fand am 28.03.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, im Rahmen derer der Städtebauliche Entwurf, der sich nur partiell von dem in Kapitel 1.2 Beschriebenen unterschieden hat, vorgestellt wurde; es bestand die Möglichkeit der Unterrichtung und Erörterung. Der Städtebauliche Entwurf wurde zudem in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich gehört.

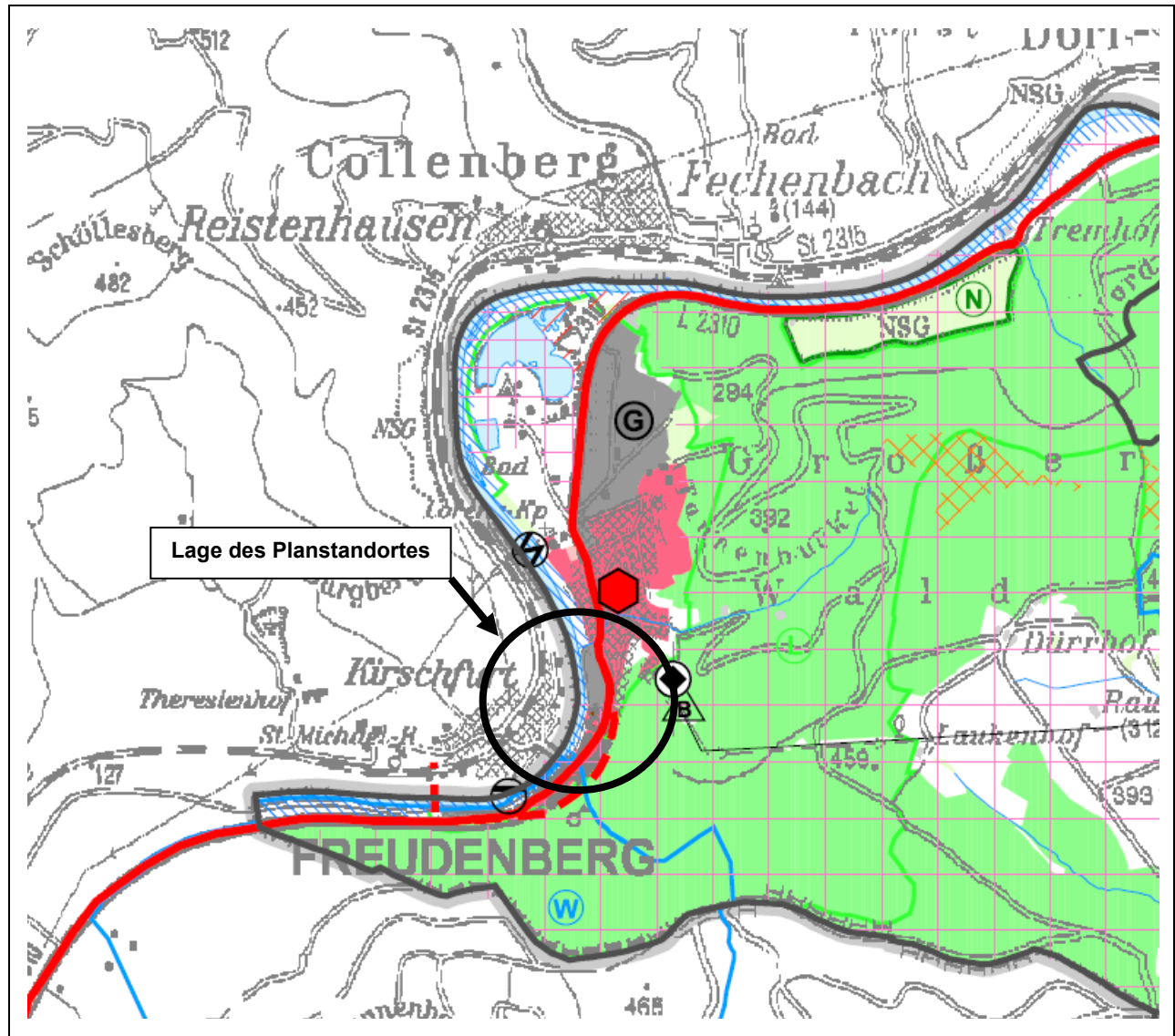
1.6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Freudenberg am Main liegt an der Entwicklungsachse *Marktheidenfeld – Wertheim -Freudenberg – Miltenberg*. Der Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken stuft die Stadt als Kleinzentrum im ländlichen Raum ein. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur darf sich die Siedlungstätigkeit im Kernort über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt liegt nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans in einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Die Darstellung spiegelt den Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung 2006 wider.¹ Das Möbelwerk ist inzwischen in die „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Norden von Freudenstadt umgezogen.

¹ Die zwischenzeitlich durchgeführten Teilfortschreibungen, Änderungen und Zielabweichungsverfahren betreffen die Stadt Freudenberg am Main nicht.

Die konsolidierte Fassung, Stand 19.07.2024, dient lediglich der Übersicht über den aktuell gültigen Stand des Textteils des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Sie ist ohne Gewähr und ohne eigene Rechtskraft

Abb. 4: Raumnutzungskarte 2020, Ausschnitt Stadt Freudenberg

Quelle: Regionalverbandes Heilbronn-Franken, eigene Eintragungen

genordet, ohne Maßstab

Die „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Bereich von Werk 1 wird nicht mehr benötigt. Eine gewerblich-industrielle Folgenutzung ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der dann zu erwartenden Immissionsbelastung für die umliegende Wohnbebauung nicht mehr darstellbar. Dies betrifft sowohl die für ansiedlungswillige Unternehmen zu erwartenden Auflagen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu gewährleisten, als auch die Akzeptanz von Immissionen durch die Nachbarschaft, da die Toleranz bei einer Neuansiedlung deutlich geringer sein dürfte, als sie bei dem bisher dort ansässigen Traditionsunternehmen war.

Es ist daher zu erörtern, ob die angestrebte Neustrukturierung mit den im Regionalplan enthaltenen verbindlichen Ziele (Z) und abwägungsrelevanten Grundsätze (G) der Raumordnung vereinbar ist. Nachrichtliche Übernahmen z.B. aus dem Landesentwicklungsplan 2002 sind mit (N) gekennzeichnet.

Die Nummerierung nimmt Bezug auf den Textteil des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und die vorliegend beurteilungsrelevanten Vorgaben:

Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G (2)

Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben.

Der Wohnungsbedarf ist nachgewiesen (vgl. Kapitel 1.3), wobei nicht verkannt wird, dass die Bebauung in Abhängigkeit der sich kontinuierlich ändernden Nachfrageentwicklung mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Die bauleitplanerische und erschließungstechnische Überplanung des Areals muss aufgrund der örtlichen Zwangspunkte und zwecks Vermeidung städtebaulicher Konfliktsituationen aber einheitlich vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt bereitet die Umstrukturierung einer gewerblichen Konversionsfläche vor. Es werden keine bisher nicht baulich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Grundsätze zur Siedlungsentwicklung G (3)

Die Siedlungsentwicklung ist am Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft auszurichten. Dabei sind Ortscharakter und Landschaftsbild und kulturelles Erbe sowie topographische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen und Vorranggebiete für andere Funktion, z.B. den Hochwasserschutz, freizuhalten.

Durch den Abbruch der bisher ortsbildprägenden Werk- und Lagerhallen und den Neubau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird eine Bebauung entstehen, die ortsübliche Muster aufgreift. Orts- und Landschaftsbild werden eine Aufwertung erfahren, da die beiden maßgeblichen Bezugslinien - die Baufluchten entlang der Hauptstraße und mainseitig entlang der Dürrbachstraße - kleinteiliger werden und wesentliche Gestaltungselemente der südlich angrenzenden Altstadt aufgreifen. Die topographischen Rahmenbedingungen stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen und klimatisch ist die Umstrukturierung positiv zu bewerten, da die Durchlässigkeit erhöht und der Luftaustausch in der Ortslage verbessert wird. Hinzu kommen die umfangreichen Entsiegelungen, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen, die u.a. die Luftqualität aufgrund der natürlichen Verdunstung erhöhen, Staub und Schadstoffe binden. Der Hochwasserschutz ist gewahrt, da der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt kein neues Baugebiet ausweist und das bisherige Werksgelände bereits durch eine Hochwasserschutzmauer gegen Überflutung bei Mainhochwasser bis zu einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) geschützt sind. Der Hochwasserschutz wird im Zuge der Umstrukturierung nicht beeinträchtigt.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung N (1)

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

Das Kleinzentrum Freudenberg am Main liegt an einer Entwicklungsachse und der Planstandort liegt im zentralen Ortsteil.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung G (2)

Die Siedlungsentwicklung ist als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologischen Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der Wohnungsbedarf ist nachgewiesen (vgl. Kapitel 1.3). Zum Thema Nachhaltigkeit ist anzumerken, dass die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig versiegelt sind und es sich um eine gewerbliche Konversion handelt. Den ökonomischen, sozialen und demographischen Anforderungen wird trotz des gegenüber einer Neuausweisung in Ortsrandlage deutlich erhöhten Aufwandes für die Freistellung des Geländes dadurch Rechnung getragen, dass unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, einschließlich Wohnraum für mobilitätseingeschränkte Personen und solche, die zusätzlich Pflegeleistungen Anspruch nehmen müssen oder möchten. Den ökologischen Anforderungen wird allein schon dadurch Rechnung getragen, dass hier ein Innenentwicklungspotenzial genutzt wird, in dessen Folge Freiflächen entsiegelt, neue Gehölze angepflanzt und Dächer begrünt werden.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung G (3)

Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch auf die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten.

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt weist keine neuen Bauflächen aus. Dessen unberücksichtigt finden die im Grundsatz (3) angesprochenen Aspekte in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung Z (5)

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen.

Bei der Stadt Freudenberg am Main handelt es sich um ein „Kleinzentrum im Ländlichen Raum“, für das die Mindest-Bruttowohndichte 45 EW/ha beträgt. Nach dem städtebaulichen Entwurf ist der Bau von 17 Einfamilienhäusern, 3 Doppelhäusern, 10 Reihenhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern (mit zusammen 44) Wohnungen und drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und 2 Personen bei den Mehrfamilienhäusern ergibt sich eine Personenzahl von rd. 160. Hinzu kommen die Wohnungen in den gemischt genutzten Gebäuden. Zur Wahrung der Mindest-Bruttowohndichte wären 154 Personen notwendig, dieser Wert wird deutlich überschritten.

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung N (6)

Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es allen Gemeinden entsprechend der jeweiligen Entwicklungserforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ermöglichen, ihre gewachsene städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiterzuentwickeln. Dabei gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinden die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt verfolgt eben jene Vorgabe, denn neben Wohnraum sollen Arbeitsplätze unter anderem für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sonstige Dienstleister und nicht störende Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit Z (1)

Folgende Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, werden als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte (...) dargestellt.

Die Stadt Freudenberg am Main ist mit ihrem Kernort in der Liste enthalten. Damit kann auch über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauland entwickelt werden.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Z)

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus (...) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte (...) dargestellt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen nicht vereinbar sind.

Die im Regionalplan enthaltene Liste enthält auch den Standort „Freudenberg-Kernort (Nord)“ als „bestehenden Gewerbestandort mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten“. Es handelt sich hierbei um den aktuellen Standort des Möbelwerkes und anderer Gewerbebetriebe. Die Darstellung ist für die Abwägung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt insofern relevant, als sie zeigt, dass auch nach der Umwidmung des Altstandortes im Kernort der Stadt Freudenberg am Main grundsätzlich noch Flächen für die Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzungen zur Verfügung stehen bzw. entwickelt werden können.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt keinen inhaltlichen Dissens mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung begründet. § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches, nachdem die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben, steht der Aufstellung somit nicht entgegen.

1.7 Flächennutzungsplan

Der am 30.05.2022 vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises genehmigte und am 07.07.2022 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg am Main stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt im Wesentlichen als „geplante gemischte Baufläche“ dar. Zusätzlich dargestellt sind zwei kleinere Flächen für den Gemeinbedarf. Hier sollen ein Veranstaltungsraum entstehen und eine Kindertagesstätte gebaut werden.

An den räumlichen Geltungsbereich nördlich angrenzend dargestellt sind eine „geplante gemischte Baufläche“ und eine Wohnbaufläche. Östlich und südlich folgen gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung. Westlich schließt die als Verkehrsfläche eingetragene Dörrbachstraße an, die zu den mainbegleitenden Flächen für die Landwirtschaft überleitet.

Bei der geplanten gemischten Baufläche im nördlichen Anschluss handelt es sich um den Containerplatz im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 1. Bauabschnitt; hier erfolgt im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung zur Wohnbaufläche. Soweit der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich der gewerblichen Konversionsfläche und einer Konkretisierung der Flächen für den Gemeinbedarf im Süden von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweicht, kann dies ohne erneute Änderung des Flächennutzungsplanes geschehen, denn bei Bebauungsplänen die wie der Vorliegende im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

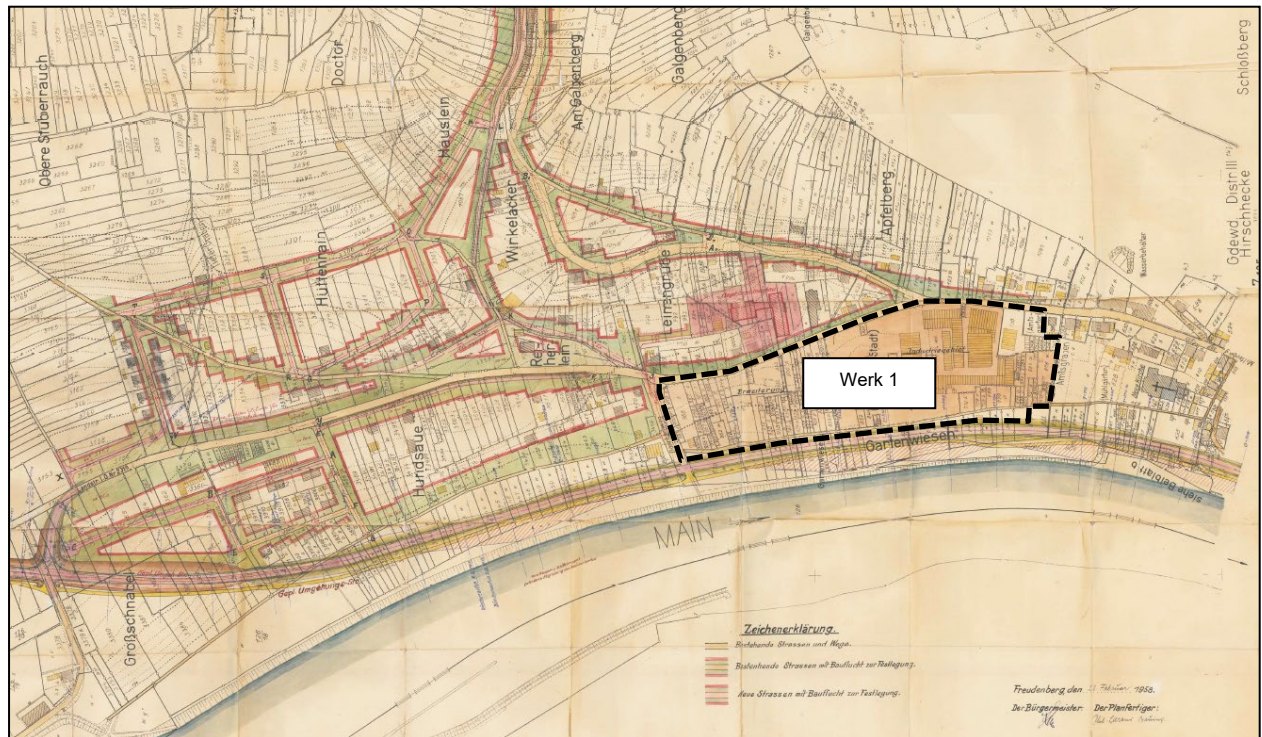
1.8 Straßen- und Baufluchtenplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt liegt eingebettet in den „Straßen- und Baufluchtenplan der Gemeinde Freudenberg für die Gewanne Großschnabel, Hundsau, Hüttenrain, Häuslein, Winkelacker, Reiherlein, Leimengrube, Am Galgenberg (Außer der Stadt), Apfelberg, Stubenrauch und Hirtenstein“. Die Satzung wurde unter Herausnahme mehrerer Flurstücke vom Landrat Tauberbischofsheim am 04.05.1960 genehmigte und von der Gemeinde Freudenberg am 16.09.1962 ortsüblich bekanntgemacht.²

Bei dem Straßen- und Baufluchtenplan handelt es sich nach den Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (Bundesgesetzblatt I S. 341-388) um einen Bebauungsplan. § 173 Abs. 3 BBauG 1960 besagt, dass bei seinem Inkrafttreten bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne gelten, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 bezeichneten Art enthalten. § 9 BBauG bestimmt den Inhalt eines Bebauungsplanes entsprechend den damaligen Anforderungen. § 9 BBauG ist nur bedingt mit § 9 BauGB in der aktuellen Fassung vergleichbar, da der Bundesgesetzgeber in den vergangenen 65 Jahren die Festsetzungsmöglichkeiten umfangreich erweitert hat. Dies ändert aber nicht an der Ansprache des Straßen- und Baufluchtenplanes als Bebauungsplan.

Gegenstand des Straßen- und Baufluchtenplanes bzw. Bebauungsplanes war insbesondere die Schaffung des Baurechts für eine Ortsumfahrung im Zuge der L2310 entlang des Mainufers. Gebaut wurde die Straße von Süden kommend nur bis zum Dörrbachweg, dem heutigen Abschnitt der Dörrbachstraße zwischen dem ehem. Möbelwerk und dem Containerplatz.

² Eine 1964 durchgeführte Änderung betrifft den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht und wird hier daher nicht beschrieben.

Abb. 4.: Straßen- und Baufluchtenplan 1962 (Ausschnitt, Geltungsbereich näherungsweise eingetragen)

ohne Maßstab, nicht geordnet

Die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt betreffenden Festsetzungen des Straßen- und Baufluchtenplanes / Bebauungsplanes 1962 werden mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Im Übrigen gilt der Straßen- und Baufluchtenplan / Bebauungsplan 1962 fort.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Straßen- und Baufluchtplan 1962 beinhaltet als Einschrieb „Industriegebiet“ im Bereich der damaligen Ausdehnung des Möbelwerkes und im Norden hieran den Einschrieb „Erweiterung“. Der Flächennutzungsplan 2022 stellt gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Das Industriegebiet ist mit der Aufgabe von Werk 1 seit 2019 Geschichte.

Die gemischte Baufläche aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder eines urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO).³

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei beide Nutzungen möglichst gleichgewichtig vorhanden sein sollen. 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. Wie der Zusatz in der Bezeichnung des Bebauungsplanes schon vermuten lässt, soll der vorliegende Bebauungsplan die Grundlage für eine „Neue Stadtmitte“ sein, in der auch soziale und kulturelle Einrichtungen realisiert werden. Hingewiesen sei hier unter anderem auf die geplante Veranstaltungshalle in einem der Bestandsgebäude - als Reminiszenz an die Historie von Werk 1. Von daher empfiehlt sich für den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches die Ausweisung eines Urbanen Gebietes.

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist die Erschließung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zur Selbstnutzung und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, wie sie auch in den anschließenden Quartieren die Nutzung dominieren. Hier gelangt, wie bereits in dem Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt für den Containerplatz, ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der städtebauliche Entwurf sieht im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes exemplarisch den Bau von 17 Einfamilienhäusern, 3 Doppelhäuser, 2 Hausgruppen und 2 Mehrfamilienhäusern vor. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind nach dem Katalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO regelmäßig folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, für die im südlichen Teil von Werk 1 und damit im unmittelbaren Anschluss an die Altstadt, Bauplanungsrecht geschaffen werden soll.

³ Aus einer gemischten Baufläche könnten auch ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), ein dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) oder ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO) entwickelt werden. Sie stellen aufgrund ihrer jeweiligen Zweckbestimmung vorliegend aber keine Alternativen dar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da es sich um Nutzungen handelt, die regelmäßig in Nichtwohngebäuden untergebracht werden und damit im Widerspruch zu dem Planziel stehen.⁴

2.1.2 Urbanes Gebiet

In dem Urbanen Gebiet sind neben den im städtebaulichen Entwurf eingetragenen Mehrfamilienhäusern ein gemischt genutztes Gebäude mit einer oder mehreren Arztpraxen, eine Kindertagesstätte, ein Hotel, eine Veranstaltungshalle und weitere Wohn- und Geschäftshäuser geplant. Bei den Wohnungen sind auch solche vorgesehen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, dies kann von dem Angebot einzelner Dienstleistungen bis zu Angeboten für Personen mit Pflegegrad gehen. In einem urbanen Gebiet allgemein 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Ein Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen ist nicht vorgesehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken mit überörtlichem Einzugsbereich aufgrund der von Ihnen ausgehenden Emissionen, exemplarisch genannt der nächtliche PKW-Verkehr, mit dem ansonsten durchaus angestrebten urbanen Charakter der neuen Stadtmitte nicht vereinbar wären. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen, auch hier wird zur Begründung auf die betriebsspezifischen Emissionen Bezug genommen.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution werden ausgeschlossen. Die Nutzungen werden separat genannt, da sie je nach Ausprägung auch unter den städtebaulichen Begriff des Wohnen fallen oder auch als gewerbliche Nutzung eingestuft werden können.

⁴ Private Ladestationen („Wallbox“) für das eigene E-Auto fallen nicht unter den Begriff der „Tankstelle“, sie sind zulässig.

Das Angebot einer Differenzierung zulässiger Nutzungen innerhalb eines Gebäudes wird nicht genutzt, da sich alle Baugrundstücke im Eigentum des Erschließungsträgers befinden und die Vergabe nur im Einvernehmen mit der Stadt Freudenberg am Main erfolgt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden, jeweils als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und teilweise auch die Höhe der Gebäude festgesetzt. Hinzu kommen die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 und 2 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude.

2.2.1 Grundflächenzahlen (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Der städtebauliche Entwurf zeigt, dass die Bebauungsdichte von Nord nach Süd, d.h. in Richtung der ebenfalls eine hohe Dichte aufweisenden historischen Altstadt, zunehmen soll. Entsprechend wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt; es handelt sich hierbei um den Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet.⁵

Für das Urbane Gebiet lfd. Nr. 5 wird die Grundflächenzahl für die Bereiche, innerhalb derer Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden sollen, auf GRZ = 0,6 begrenzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass zumindest 20% der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen sind. Auch für den Standort der Kindertagesstätte im Südwesten wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt, um (in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse) ein Gebäude, in dem neben der Kindertagesstätte z.B. auch eine soziale Einrichtung untergebracht wird, nicht auf Dauer auszuschließen. Unabhängig von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird pro Kind eine Außenspielfläche von mind. 10 m² zur Verfügung stehen.⁶

In dem Urbanen Gebiet lfd. Nr. 6 wird durch Umbau eines Bestandgebäudes eine Veranstaltungshalle entstehen, nördlich im unmittelbaren Anschluss ist eine Sporthalle geplant. Hier empfiehlt sich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 - in Anlehnung an den Orientierungswert der BauNVO für Urbanes Gebiet. Analog wird auch für das Baufeld südlich des Boulevards eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt. Geplant ist hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit ein oder mehreren Arztpraxen und ggf. weiteren medizinischen Einrichtungen. Wohnen ist zwar zulässig, tritt nach dem aktuellen Stand der Projektentwicklung flächenmäßig aber in den Hintergrund.

⁵ Im Zuge der Novelle der BauNVO 2021 wurden die bis zum 23.06.2021 geltenden Obergrenzen begrifflich durch Orientierungswerte ersetzt. Der Ordnungsgeber wollte hierdurch den Vorrang der Innenentwicklung unterstreichen und die Festsetzung höherer Bebauungsdichten erleichtern.

⁶ Die Mindestforderung des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg KVJS beträgt 8-10 m² pro Kind.

Für das Urbane Gebiet lfd. Nr. 7 in Nordosten, es handelt sich um eine Bestandshalle, reicht eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ aus, da hier ein erhöhter Stellplatzbedarf für Rettungskräfte besteht, die im Einsatzfall die in der Halle gelagerten Hochwasserschutzzelemente zügig aufnehmen und auf die bestehende Mauer montieren müssen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$.

Bei dem Urbanen Gebiet lfd. Nr. 6 und lfd. Nr. 7 können sich hieraus bezogen auf die geplante bzw. bestehende Nutzung aber Einschränkungen ergeben, so dass eine Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ zugelassen wird. Die Überschreitung ist zulässig, da die Flächen derzeit vollumfänglich versiegelt sind. Ausgeglichen wird sie u.a. durch die entlang des Boulevards festgesetzten Anpflanzungen.

2.2.2 Geschossflächenzahlen (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Geschossflächenzahlen entsprechen in dem Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 1 bis 4 und dem Urbanen Gebiet lfd. Nr. 5 und 7 der jeweiligen Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, um eine insbesondere auch mit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Bei dem Teil des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. 6 wird die Geschossflächenzahl auf $GFZ = 3,0$ begrenzt, da eine städtebauliche Begründung für die Zulassung einer Bebauungsdichte, die den Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbanes Gebiet überschreitet, nicht gegeben sind.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 1 bis 4 einheitlich auf $Z = II$ als Höchstmaß begrenzt, sie orientiert sich an den Ein- und Zweifamilienhäusern in den angrenzenden Quartieren. In dem Urbanen Gebiet lfd. Nr. 5 werden $Z = III$ und in dem Urbanen Gebiet lfd. Nr. 6 werden $Z = IV$ Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, um eine dem Ziel einer neuen Stadtmitte entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Anzusprechend bleibt der Teil des Urbanen Gebietes mit der lfd. Nr. 7. Die Halle ist eingeschossig, eine Aufstockung um ein Vollgeschoss soll aber nicht ausgeschlossen werden. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse hier auf $Z = II$ angehoben.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:⁷

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.

Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt sieht aufgrund städtebaulicher Erwägungen bei zwei Punkten ergänzende Festsetzungen vor. Diese werden unter 2.2.4 und 2.2.5 beschreiben.

2.2.4 Geländeoberfläche

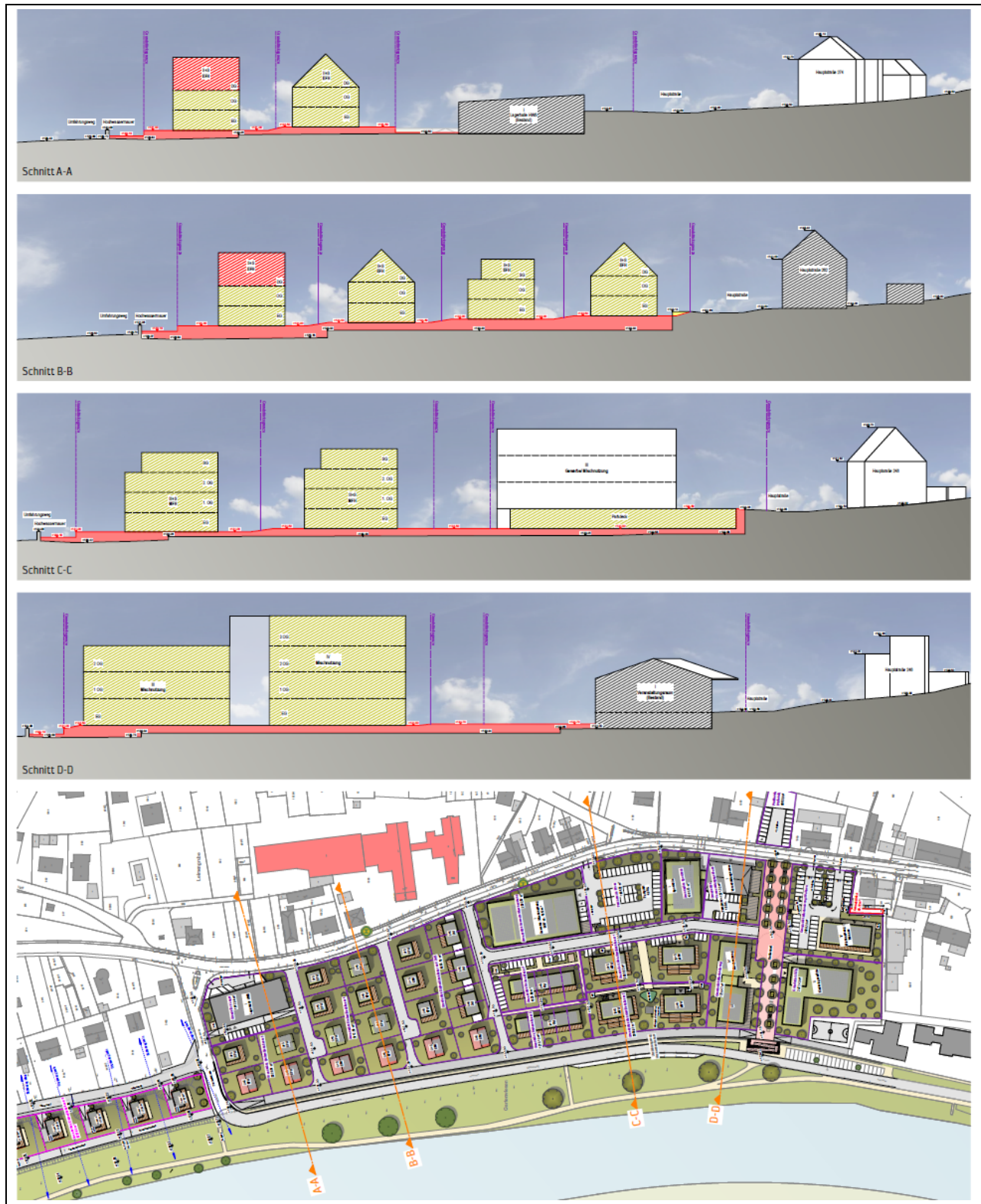
Das bestehende Werksgelände ist zum Main hin durch eine Hochwasserschutzanlage, bestehend aus einer festen Mauer und einem mobilen Aufsatz, abgegrenzt. Die Mauer weist eine Höhe von 1,2 bis 1,4 m über dem angrenzenden Gehweg entlang der Dürrbachstraße auf. Um jeweils auch von der Terrasse der geplanten Wohnhäuser auf den Main blicken zu können, soll das Gelände vor der Bebauung teilweise angehoben werden, jedoch nicht höher wie die bestehende feste Hochwasserschutzmauer.

Das natürliche Gelände fällt von der Hauptstraße bis zur Dürrbachstraße hin um bis zu 5 m ab. Da das Gelände im Zusammenhang mit dem Bau und der Erweiterung des Möbelwerkes näherungsweise bis auf die Höhe der heutigen Dürrbachstraße abgegraben wurde, ist der natürliche Geländeverlauf nur noch bedingt nachvollziehbar. Es soll für das Allgemeine Wohngebiet dadurch wieder erlebbar gemacht werden, dass die Gradienten der geplanten Straßen ein einheitliches Gefälle zur Dürrbachstraße hin erhalten. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist eine Terrassierung vorgesehen, wobei sich die östliche Ebene an dem Höhenverlauf der Hauptstraße orientiert und die westliche, wie auch bei dem Allgemeinen Wohngebiet, an der Höhe der Hochwasserschutzmauer. Die dazwischen liegende Ebene wird höhenmäßig vermittelt.

Die wesentlichen Höhenpunkte werden festgesetzt. Das Gelände wird vor Beginn der Bebauung entsprechend hergestellt, um bereits bei der Erstellung von Bauantragsunterlagen eine Geländeoberfläche i.S. § 2 Abs. 5 und 6 LBO zu haben, auf die Bezug genommen werden kann.

Den aktuell geplanten Höhenverlauf verdeutlichen die Systemschnitte in Abbildung 5. Da es im Zuge der Detailplanung noch zu Änderungen kommen kann, lässt der Bebauungsplan einen Spielraum von $\pm 0,5$ m gegenüber den Planhöhen in der Planzeichnung zu.

⁷ LBO i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Abb. 5: Systemschnitte

Feldmann Architekten, Gießen, 14.03.2025

genordet, ohne Maßstab

2.2.5 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude wird nur für die Bebauung innerhalb des Urbanen Gebietes lfd. Nr. 5 und 6 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens; eine Bezugnahme auf die natürliche Geländeoberfläche scheidet aus, da das Gelände im Zusammenhang mit dem Bau des Möbelwerkes abgegraben worden ist. Eine Bezugnahme auf Meter über NHN scheidet aus, da der hierfür erforderliche Konkretisierungsgrad bei der Geländemodellierung noch nicht gegeben ist und es im Zuge der Erschließungsplanung noch zu Änderungen kommen kann.

Die Oberkante Gebäude (OK_{Geb}) wird also als Höchstmaß in Meter über Erdgeschossrohoden festgesetzt. Die Festsetzung ist notwendig, da die LBO auch für Vollgeschosse keine Höhenbegrenzung vornimmt und der Bebauungsplan, auch wenn er, dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend, eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte zulässt, doch sicherstellen will, dass Ausreißer vermieden werden.

Für das Urbane Gebiet lfd. Nr. 5 werden bei zulässig Z = III Vollgeschosse 12,5 m und für das Urbane Gebiet lfd. Nr. 6 werden bei zulässig Z = IV Vollgeschosse 15,0 m zugelassen. Zugrunde liegt die Annahme jeweils eines gewerblich genutzten Erdgeschosses mit einer Höhe von rd. 4,0 m, 2 bzw. 3 Vollgeschosse mit einer Höhe von jeweils 3,0 m und einem Dachaufbau von 2,0 m. Das oberste Geschoss darf also ein Vollgeschoss sein, aber ein zusätzliches (Nicht-)Vollgeschoss i.S. der 3/4 -Regelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg wird vermieden.

2.2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, sie ergibt sich abschließend aus den differenziert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der LBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich grundsätzlich an dem Städtebaulichen Entwurf. Berücksichtigt wird aber auch, dass es sich bei dem Städtebaulichen Entwurf um eine informelle Planung handelt. Der Bebauungsplan räumt in seinem normativen Teil den künftigen Bauherrschaften daher zusätzliche Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ein. Dies betrifft insbesondere das Urbane Gebiet mit seinem großen Spektrum allgemein zulässiger Nutzungen und die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Grundrissgröße und -gestaltung.

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 1 und 2 könnte eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch dazu führen, dass die Gebäudeanordnung deutlich von dem Städtebaulichen Entwurf abweicht. Dies ist nicht gewollt. Ersatzweise wird daher festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m überschritten werden dürfen, wobei der Umfang der Überschreitung auf max. 10 m² je überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) begrenzt wird.

Für das allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 1 und 2 wird zudem festgesetzt, dass Wärmepumpen nur in den Vorgartenbereichen zulässig sind, um für die eigentlichen Hausgärten eine über die Richtwerte der TA-Lärm hinausgehende Wohnruhe zu gewährleisten.⁸

⁸ Wärmepumpen unterliegen zwar der TA-Lärm (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.01.2019 - 5 S 1913/18), hörbar sind sie dennoch.

Die Notwendigkeit der Anrechnung von Terrassen und Wärmepumpen auf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl bleibt unberührt.

2.2.7 Zahl der Wohneinheiten

Da in dem Allgemeinen Wohngebiet lfd. Nr. 1 und 2 Ein- und Zweifamilienhäuser zur Selbstnutzung entstehen sollen, wird festgesetzt, dass hier je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

2.3 Kindertagesstätte

Im Südwesten des räumlichen Geltungsbereiches ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Zunächst war hierfür die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Bei den Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich um keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern um eine eigenständige Widmung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese ergeben sich abschließend aus der Zweckbestimmung. Als solche hätte festgesetzt werden können: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte“. Alle anderen Nutzungen wären damit aber dauerhaft ausgeschlossen. Da Kindertagesstätten aber auch in Kooperation mit sonstigen (sozialen) Nutzungen wie z.B. Senioreneinrichtungen in ein Gebäude einziehen können, wird von der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf abgesehen. Vielmehr wird auch der Planstandort für die Kindertagesstätte Bestandteil des Urbanes Gebietes. Innerhalb dessen sind auch Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

2.4 Stadtökologie

Je nach fachlichem Schwerpunkt kann Stadtökologie als eine Teildisziplin der Ökologie oder als integriertes Arbeitsfeld aus unterschiedlichen Planungsebenen, die das gemeinsame Ziel einer dauerhaft umweltverträglichen, d.h. nachhaltigen Stadtentwicklung haben, verstanden werden. Der Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt trägt den verschiedenen Aspekten der Stadtökologie Rechnung.

Das nahezu vollständig bebaut Werksgelände wird bis auf die Gebäude für die Veranstaltungshalle und die Lagerung der Hochwasserschutzeinrichtungen von allen baulichen Anlagen freigestellt und vollständig entsiegelt. Recyclingfähiges Material wird, soweit möglich vor Ort, wieder genutzt.

Die Neuversiegelung im Vollzug des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte) 2. Bauabschnitt wird bei einem Versiegelungsgrad von maximal 77,5% deutlich geringer sein, als die aktuell noch nachgewiesenen fast 100% im Bestand. Der Berechnung zugrunde liegen die ausgewiesenen Verkehrsflächen und die zulässige Bebauung gemäß Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung. Tatsächlich wird der Versiegelungsgrad noch geringer sein, da die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich Höchstwerte darstellen, die bei einer Bebauung i.d.R. nicht vollumfänglich genutzt werden. Zudem dürfen Teilflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden:

- Oberirdische Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind, soweit sie auf den Baugrundstücken liegen, wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Einsatzfahrzeugen und Fußgängern vorbehaltene Verkehrsfläche entlang der Hochwasserschutzanlagen darf ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Als weitere stadtoökologische Festsetzungen und Bauvorschriften, die auch als Maßnahmen i.S. des Klimaschutzes verstanden werden können, finden Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes:

- Mind. 30 % der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden ausgeschlossen. Von dem Ausschluss ausdrücklich nicht erfasst sind echte Steingärten, die natürliche Felslebensräume nachbilden und für eine Vielzahl von Wildpflanzen und Tierarten wie z.B. Zauneidechsen und Wildbienen Lebensraum bieten.
- Bei Wohngebäuden und Gebäuden mit Wohnungen sind die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von der Festsetzung ist das Allgemeine Wohngebietes lfd. Nr. 1, da der hier gewünschte Bau sog. „Fischerhäuser“ - schmale Häuser mit größer Dachneigung in giebelständiger Anordnung zur Dürrbachstraße als Hinweis auf die historische Nutzung der Flächen entlang des Mains - Priorität hat.

Dachbegrünungen dienen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen: Extensivbegrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird. Die Dachbegrünung steht einer Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie nicht entgegen, da die Module bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern i.d.R. aufgeständert werden. In Konkretisierung von § 6 der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 wird daher festgesetzt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden einschließlich Garagen sind auf den Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschoss auf den Dachflächen des Staffelgeschosses, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, zu installieren.

Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Damit können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch gegen Lichtimmissionen getroffen werden:

- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Grad Kelvin und geschlossenen Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet vermieden werden. Um dies zu gewährleisten, sollen nur offenen Einfriedungen zugelassen werden, wobei durch die Einhaltung des Mindestbodenabstandes dem Schutz der Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch Igel zählen, dient:

- Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Die Geländeoberfläche entspricht der Höhe des jeweiligen Baugrundstücks nach dessen Anlage.
- Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur zu den Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Sie sind notwendig, aber wenig ansprechend. Wertstoff- und Restmüllbehälter sollen zum Schutz des Straßenbildes möglichst wenig auffallen:

- Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die weiteren landschaftspflegerischen Belange werden im Umweltbericht beschrieben.

3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L2310, und im Norden zwischen dem Wiesenweg und der Hauptstraße die Dürrbachstraße. Eine Erschließung über die Dürrbachstraße scheidet ansonsten aus, da diese mainseitig der Hochwasserschutzanlagen verläuft. Nur zwischen dem Boulevard und der Dürrbachstraße ist eine Treppe (mit Rampe für mobilitätseingeschränkte Personen) vorgesehen.⁹

Die Hauptstraße dient auch der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, daher bedarf es keiner Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Hauptstraße / Dürrbachstraße, auf dem die Halle mit den mobilen Hochwasserschutzelementen steht. Hier soll der unmittelbare Einmündungsbereich zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in dem Knoten anschlussfrei bleiben. Die Zu- und Abfahrt erfolgt in der Dürrbachstraße westlich unterhalb des Fahrbahnteilers.

Für die innere Erschließung sind zwei Stichstraßen vorgesehen. Diese dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes lfd. Nr. 1 und 2. Aufgrund des

⁹ Damit bleibt auch die Option auf eine zufahrtsfreie Ortsumfahrung gewahrt, wie sie der „Straßen- und Baufluchtenplan“ 1962 vorbereitet hat.

geringen Verkehrsaufkommens können sie als Mischfläche ausgebaut werden, um auch die Aufenthaltsfunktion zu unterstreichen.¹⁰ Die Wendeanlagen sind für Pkw und die üblichen Lieferfahrzeuge der Kurierdienste ausgelegt. Für Einsatzfahrzeuge besteht die Möglichkeit der Mitbenutzung der Zufahrt zu den Hochwasserschutzanlagen. Gegebenenfalls müssen Wertstoff- und Restmüllbehälter aber zur Abholung aber bis an die Hauptstraße geschoben werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet lfd. Nr. 3 und 4 und das Urbane Gebiet lfd. Nr. 5 und 6 weist der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche aus, die in Verbindung mit dem östlichen Teil des Boulevards einen Ring ergibt. Hierdurch wird dem breiten Spektrum der in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen und dem entsprechend differenzierten Verkehrsaufkommen Rechnung getragen. Grundsätzlich soll auch dieser südliche Teilbereich weitgehend autofrei bleiben. Um dies zu ermöglichen, wird an der Hauptstraße ein Parkplatz ausgewiesen. Je nach Bedarf kann dieser aus einer oder auch aus zwei Ebenen bestehen. Bei einem Parkdeck mit zwei Ebenen könnte die obere Ebene von der Hauptstraße aus angefahren werden. Die untere Ebene könnte die Stellplätze für die Bewohner der Teilbaugemarkung lfd. Nr. 4-6 aufnehmen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Hochwasserschutzmauer bleibt Kommunalfahrzeugen und Einsatzkräften sowie nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten. Am Ende der Stichstraßen sollen Poller die Fehlnutzung ausschließen. Der städtische Bauhof, Feuerwehr und Rettungskräfte können die Poller im Bedarfsfall herausnehmen oder umlegen.

Fußgänger können alle Verkehrsflächen nutzen. Eingeschränkt gilt dies auch für Radfahrer, die ihre Räder aber z.B. über die Rampe zwischen Boulevard und Dürrbachstraße schieben müssen.

Öffentlicher Personennahverkehr: Die Bushaltestelle „Freudenberg Schule“ bzw. „Firma Rausch“ liegt unmittelbar vor dem räumlichen Geltungsbereich in der Hauptstraße. Die Bushaltestelle wird von den Linien der Verkehrsgesellschaft Main-Tauber 972 (Freudenberg-Ebenheid/Wessental--Wertheim), 977 (Miltenberg-Freudenberg-Wertheim-Würzburg) 991 (Ruftaxi) und der 98 der Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (Miltenberg-Freudenberg-Collenberg-Stadtprozelten-Wertheim) bedient. Der Bahnhof Freudenberg-Kirschfurt ist in wenigen Minuten über die Mainbrücke erreichbar.

4 Kinderspielplatz

Gemäß § 9 Abs.2 LBO BW ist für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann.

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt plant der Vorhabenträger einen Geldbetrag an die Stadt Freudenberg zu zahlen, der von der Stadt zur Errichtung und Unterhaltung des „Schleusenspielplatzes“ verwendet wird. Der „Schleusenspielplatz“ liegt rd. 200 m nördlich des Containerplatzes zwischen dem Wiesenweg und dem Fußweg entlang des Mains. Es handelt sich seit der

¹⁰ Der „Verkehrsberuhigte Bereich“ nach Bauplanungsrecht impliziert nicht automatisch die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches nach StVO.

Umgestaltung im Herbst 2023 um einen barrierefreien, inklusiven Spielplatz, der die Bedürfnisse aller Kinder berücksichtigt.

5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt werden im Umweltbericht vollumfänglich berücksichtigt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz ist vorliegend gewahrt, da an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt nur Nutzungen anschließen, die als Allgemeines Wohngebiet bzw. als (faktisches) Mischgebiet eingestuft werden können.

Dennoch wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt, um einzelne Themen, genannt seien die Hauptstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der St. 2310, die Mainschiffahrt und das Laufwasserkraftwerk und gebietsintern das geplante Parkdeck, im Hinblick auf das jeweilige Konfliktpotenzial zu überprüfen.¹¹

6.1 Straßenverkehr

Die Ermittlung der Emissionspegel der Straße sowie die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß der Richtlinie RLS 19, die Bewertung der ermittelten Beurteilungspegel anhand der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die hier als Abwägungsrahmen für die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes herangezogen werden, werden teilweise überschritten. Die Überschreitungen betreffen die 1. und die 2. Gebäudereihe. In der 3. Gebäudereihe werden auch die 4 dB(A) unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegenden Orientierungswerte der DIN 18005 wieder eingehalten.

Die Immissionsberechnung geht von der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet für das gesamte Werksgelände aus. Die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Grenzwerte betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die Vergleichswerte für Urbanes Gebiet liegen nach der DIN 18005₂₀₂₃, bei 60/50 dB(A), die Grenzwerte nach der 16. BImSchV₂₀₂₀ bei 64/54 dB(A). Innerhalb des Urbanen Gebietes ist die Zahl der Immissionsorte, an denen die genannten Werte überschritten werden, deutlich geringer als bei den (wenigen) Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes, die unmittelbar an die Hauptstraße angrenzen.

¹¹ Schalltechnischen Büro A. Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 5469, 35630 Ehringshausen, Stand 28.11.2023.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt grenzt an die Altortslage mit ihrer historischen Bebauung und mit ihren Fachwerkhäusern an. Auch die Hauptstraße wird von historischer Bebauung begleitet. Unter ausschließlicher Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belange würde zwischen der Neubebauung und der Hauptstraße eine Lärmschutzwand gezogen. Städtebaulich ist eine solche Ungleichbehandlung aber nicht begründbar. In der Abwägung wird daher auf den passiven Schallschutz verwiesen. Passiver Schallschutz bedeutet, dass bei der Gebäudeplanung z.B. durch eine angepasste Grundrissgestaltung, die Anordnung von drehbar öffnbaren Fenstern und Türen, die Dämmung der Außenbauteile und/oder die Art der Belüftung gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt werden. Die Verweisung auf die Baugenehmigungsebene ist zulässig, da die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als technische Baubestimmung in Baden-Württemberg eingeführt und anzuwenden ist. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Parkdeck und Gewerbe

Die Berechnung erfolgt spektral auf der Grundlage der DIN 9613-2, die Berechnung des Parkdecks auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie.¹² Die Ansätze für die Hobby-Schlosserei Hauptstraße 181 werden der von dort zur Verfügung gestellten Untersuchung entnommen.¹³

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte bzw. für gewerbliche Nutzungen maßgeblichen Immissionsrichtwerte tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Berechnungen gehen von einem Allgemeinen Wohngebiet aus. Da infolge des bisherigen Planungsprozesses sowohl an das Parkdeck als auch an die Hobbyschlosserei und die Schreinerei Urbanes Gebiet angrenzt, sind hier zusätzliche Sicherheitspuffer gegeben.

6.3 Mainschifffahrt und Wasserkraftwerk

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Bundeswasserstraße Main. Zur Beurteilung der Geräusche von Mainschifffahrt und Laufwasserkraftwerk (> 550 m flussaufwärts) wurde in der Zeit vom 13.10.2023, 14:00 Uhr bis zum 19.10.2023, 14:00 Uhr eine Langzeitmessung durchgeführt. Der Messpunkt lag 3,5 m über Gelände am nordwestlichen Rand des ehem. Fabrikgebäudes Höhe Werkszufahrt Dürrbachstraße in einer Entfernung von rd. 700 m zum Laufwasserkraftwerk. Die Ergebnisse zeigen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, deutlich unterschritten werden, obwohl auch die Geräusche der Mainschifffahrt, des Straßenverkehrs auf der Dürrbachstraße und in geringem Umfang auch der Hauptstraße in den Messwerten enthalten sind. Damit kann von einer Wahrung der städtebaulichen Orientierungswerte ausgegangen werden.

6.4 Flugverkehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit Schreiben vom 07.06.2023 zum Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 1. Bauabschnitt mit, dass das Plangebiet

¹² Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage von 2007

¹³ IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Umnutzung einer Scheune in eine Hobby-Schreinerei in Freudenberg, Bayreuth, 10.07.2013

in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt und mit Fluglärm durch überfliegende Hubschrauber zu rechnen ist. Der Hinweis begründet für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens:

Wasserversorgung

Das Gelände des ehem. Möbelwerkes ist an das Ortsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung ist insoweit Bestand.

Bei der Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach der Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen. Nach der Trinkwasserverordnung muss die Brauchwasseranlage dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich oder elektronisch angezeigt werden.¹⁴

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung muss neu geordnet werden. Die Entwässerung wird hierbei von einem Misch- auf ein Trennsystem umgestellt. Nach der Vorplanung werden in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung baugebietsseitig der Hochwasserschutzmauer ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal verlegt, an die die Kanäle aus der inneren Erschließung angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird dann an dem Mischwasserkanal zugeführt, der in bzw. entlang der Dürrbachstraße verläuft. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der städtischen Kläranlage im Süden der Stadt¹⁵.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal in der Dürrbachstraße zugeführt. Im Hochwasserfall wird das Niederschlagswasser -wie im Bestand- der städtischen Binnenentwässerung zugeführt. Ob im Zuge des Anschlusses ein Ausbau der bestehenden Pumpenanlagen erforderlich wird, ist aktuell in der Prüfung.

Im Vollzug des Bebauungsplanes werden schon erhebliche Flächenanteile entsiegelt. Zusätzlich vorgesehen ist ein Regenwassermanagement. Hiernach soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden. Hierfür werden den späteren Bauherren folgende Maßnahmen angeboten:

- a. Dachbegrünung zur Erhöhung der Verdunstungsleistung
- b. Dachbegrünung mit in den Dachaufbau integrierter Rückhaltung („Retentionsdächer“)

¹⁴ Hinweis des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023 zum Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt.

¹⁵ Die Betriebsführung obliegt dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Wertheim.

- c. Einbau von (Retentions-)Zisternen mit Verwertung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Toilettenspülung (mit zweitem Leitungsnetz)
- d. Einbau von (Retentions-) Zisternen mit Verwertung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung
- e. Bau von Gartenteichen zur Rückhaltung und Erhöhung der Verdunstungsleistung
- f. Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen als Zwischenspeicher mit dem Ziel einer Erhöhung der Versickerungsleistung

Welche dieser verschiedenen Alternativen, die auch miteinander gekoppelt werden können, zur Ausführung gelangen, ist in dem grundstücksgezogenen Entwässerungskonzept auf Bauantragsebene zu entscheiden. In den Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmitte)“ 2. Bauabschnitt wird nur festgesetzt, dass sich die zulässige Einleitung in den Regenwasserkanal auf max. 10 l/s/ha begrenzt. Dies bedeutet für ein durchschnittlich großes Einfamilienhaus den Einbau einer Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von rd. 10 m³ (rd. 6 m³ Rückhaltung + rd. 4 m³ Brauchwasser). Die tatsächlich nachzuweisenden Volumina sind individuell zu berechnen und mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.^{16, 17}

Im Rahmen der Umnutzung werden sich somit die in den Mischwasserkanal einzuleitenden Wassermengen deutlich reduzieren. Nach den aktuellen hydraulischen Berechnungen des Vorhabenträgers ist somit davon auszugehen, dass das Erschließungsgebiet bei voller Auslastung an das bestehende Kanalnetz der Stadt angeschlossen werden, ohne dass weitere Maßnahmen im weiteren Leitungs-/ Kanalverlauf notwendig werden

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Das Werksgelände ist aktuell nahezu vollständig versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben. Der Grad der Versiegelung wird im Vollzug des Bebauungsplanes aber deutlich reduziert.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

¹⁶ Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfällt, darf in Wohngebieten in der Regel erlaubnisfrei breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden kann.

¹⁷ Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln. (Hinweis des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.07.2023 zum 1. Bauabschnitt)

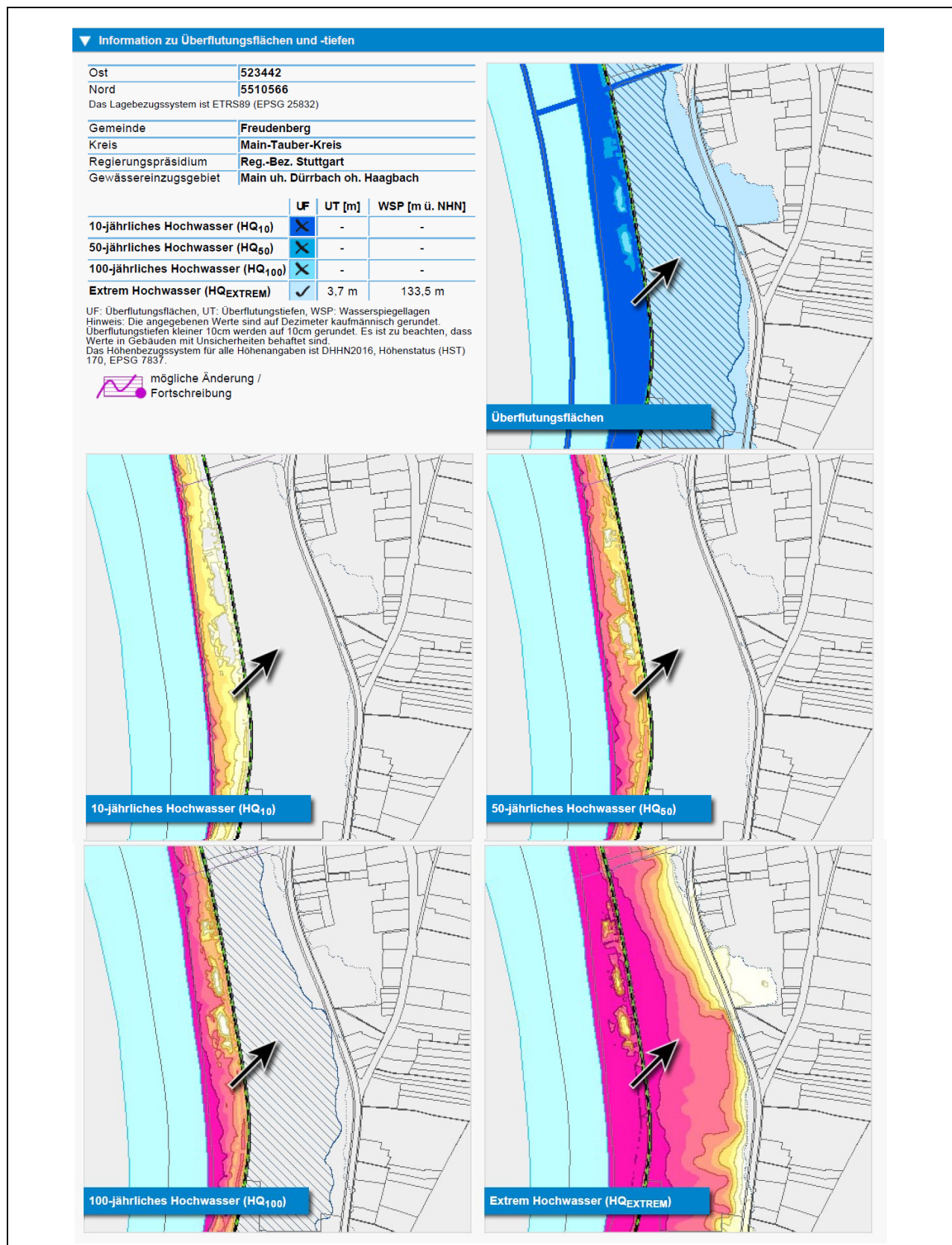
Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Er liegt allerdings in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Dies bestätigt der in Abb. 6 wiedergegebene Auszug aus dem Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg.¹⁸ Hiernach schützen die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen das ehem. Werksgelände vor Überschwemmungen bis einschließlich dem 100-jährlichen Hochwasser. Nur bei einem Extremhochwasser ist mit Überschwemmungen bis an die Hautstraße und punktuell auch darüber hinaus zu rechnen.

Hinweis zu Abbildung 6, Themenkarte HQ100: Die Flächen im Wirkungsbereich von Schutzeinrichtungen mit einem Schutzgrad größer oder gleich HQ100 sind blau schraffiert und ohne Angabe der Wassertiefe dargestellt. Dieser schraffierte Bereich wird als „Geschützter Bereich bei HQ100“ (durch Hochwasserschutzeinrichtungen) bezeichnet.

¹⁸ Quelle: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>, Abruf 22.04.2025

Abb. 6: Verlauf der Überschwemmungsgrenzen nach dem Hochwasserrisiko-Management



Quelle: siehe Fußnote 18

In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Bestimmungen und Restriktionen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes:

§ 78b WHG

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

(2) Weitergehende Rechtsvorschriften der Länder bleiben unberührt.

§ 78c WHG

Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten

(1) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

(2) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

(3) Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert

werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Zu § 78b WHG: Das ehem. Werkgelände ist bereits durch Hochwasserschutzmaßnahmen gegen das Überschwemmungsgebiet des Mains abgeschirmt. Die Höhen stellen sich wie folgt dar:

- Mauerkrone Bestand: 131,08 m über NHN
- Wandaufbau im Bedarfsfall: 132,43 m über NHN

- Wasserspiegellage HQ_{100} : 131,90 m über NHN
- Wasserspiegellage HQ_{Extrem} : 133,50 m über NHN

Nach dem „Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg“ schützen die vorhandenen Anlagen bis zu dem sog. 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}). Abbildung 7 zeigt die zweiteilige Hochwasserschutzanlage im Bereich des Containerplatzes. Im Bedarfsfall werden die Stützen im Abstand von 2,5 m in hierfür in die Mauerkrone eingelassene Halterungen eingesetzt und verschraubt. Anschließend werden die Damm-balken in die hierfür vorgesehenen U-Führungen eingesetzt. Im Bereich von Straßendurchlässen wie z.B. der Dürrbachstraße ist die mobile Trennwand (Schott) bodentief.

Bei einem Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) reichen die bestehenden Hochwasserschutzanlagen aber nicht aus: Die Höhendifferenz zwischen der Oberkante der mobilen Wand und der Wasserspiegellage des HQ_{Extrem} beträgt rd. 1,2 m. Das HQ_{Extrem} ist statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten. Dennoch ist Vorsorge zu treffen, z.B. durch den Verzicht auf eine Unterkellerung, bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Wassereintritt (Abdichtung der Gebäudehülle, Rückstausicherung, Barriersysteme), hochwasserangepasste Gebäudenutzung und planmäßiges Fluten (wasserbeständige Baustoffe, Schutz der TGA-Installationen, Schutz des Inventars). Angesprochen ist hier die Gebäudeplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

Zu § 78c WHG: Heizölverbraucheranlagen können ausgeschlossen werden, die alternative Möglichkeiten der Wärmeversorgung gegeben sind. Beispielhaft genannt seien Photovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpen.

Abb. 7: Bilder eines Probauaufbaus



Blick von der NW-Ecke des Containerplatzes entlang des gesamten Werkgeländes i.R. Altstadt



Hochwasserschutzmauer mit aufgesetzten mobilen Elementen (Containerplatz Innenseite)



Mobiler Hochwasserschutz (Schott Dürrbachstraße). Links ist eine der Zufahrten auf das Werksgelände zu sehen (rotes Tor)

Quelle: Stadt Freudenberg am Main

8 Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Freudenberg

Die Stadt Freudenberg am Main hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten umfangreiche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vom Wiesenweg / Containerplatz bis einschließlich Altstadt getroffen. Nachfolgend werden die Vorkehrungen, die die Stadt zum Schutz vor Hochwasserschäden allgemein und zum Schutz von Leib und Leben im Besonderen bisher getroffen hat, nochmals dargestellt:

Freudenberg wurde im Jahre 1200 gegründet (ehemaliger Name Lullingscheid) und ist geprägt durch einen historischen Altstadt kern, der nach und nach erweitert wurde. Bedingt durch die direkt am Main liegende Altstadt wurde die Stadt seit jeher vom Hochwasser getroffen. Regelmäßig wurden große Teile der Altstadt, der Vorstadt und der Neustadt überschwemmt und große Teile der Infrastruktur beschädigt:

1970 richtete ein 25jähriges Hochwasser (130,41 NN) große Schäden an. 1995 erreichte es eine Wasserspiegelhöhe von 130,38 knapp unter dem Wert von 1970; hierbei wurde die Stadt 3 Tage komplett von der Außenverbindung abgeschnitten, die Straßenverbindungen waren unpassierbar. 1998 (129,35 NN) entstanden durch das Hochwasser große Schäden an der Infrastruktur: Altstadtbereich, Radwege, Spielplätze und viele Gebäude wurden in Mitleidenschaft gezogen. In den Jahren von 2001 - 2003 kam es zu insgesamt 5 Hochwasserereignissen in Freudenberg (unter HQ5). 2003 trat wieder ein Hochwasser (unter HQ5) auf, welches zu sehr großen Schäden an Einrichtungen und Gebäuden führte.

Die Entscheidung für den Bau eines Hochwasserschutzes wurde getroffen, um Leib und Leben zu schützen und weitere Schäden abzuhalten. Um das Landschaftsbild und das historische Stadtbild möglichst zu erhalten, entschied man sich für eine Kombination aus stationärem und mobilem Hochwasserschutz. Die Sicht auf den Main sollte erhalten werden, ebenso der Zugang an die Mainwiesen. Durch die Anhebung des Geländes im Innenbereich des Hochwasserschutzes (i.M. 1,00m) sind alle Gebäude und Einrichtungen bis HQ10 geschützt, bevor der mobile Hochwasserschutz überhaupt aufgebaut werden muss.

Der Bau der stationären Hochwasserschutzanlage wurde in 2 Bauabschnitte gegliedert. Baubeginn BA I war 2003, BA II 2006. Abgeschlossen wurde der Bau des Projektes 2008.

Die mobilen Hochwasserschutz Elemente können bei Bedarf aufgebaut werden und bieten Schutz bis zu einem 100jähriges Hochwasser. Der Aufbau kann innerhalb von nur 6 Stunden erfolgen, sodass anhand der Hochwasservorhersagen, die 20 Stunden vorher von der Hochwasservorhersagezentrale erfolgen, der Schutz gewährleistet ist. Der Aufbau des mobilen Hochwasserschutzes erfolgt stufenweise, anhand des zu erwartenden Hochwasserpegels.

Zur Reduktion des Qualm- oder Druckwassers, das im Hochwasserfall vom Main unter den Hochwasserschutzwänden dem zu schützenden Bereich zufließt, wurden Spundwände in die stark durchlässigen Bodenschichten eingerammt. Für den Nischhochwasserfall werden sog. Grundwasserfenster offengehalten, die dazu dienen, dass das anfallende Hangwasser weiterhin ungestört dem Main zufließen kann, diese werden im Hochwasserfall abgeschiebert. Das noch anfallende Qualmwasser sowie das Hangwasser werden im Hochwasserfall in einer Dränleitung gefasst und über ein Pumpwerk in den Main abgeschlagen. Die Binnenentwässerung ist so ausgelegt, dass im zu schützenden Bereich beim Hochwasserfall der Anstieg des Grundwassers über Geländehöhe verhindert wird.

Der bauliche Hochwasserschutz durch mobile Hochwasserschutzanlagen bietet zwar einen Hochwasserschutz, kann aber keinen absoluten Schutz vor (Extrem-)Hochwasser gewährleisten. Die mobilen Hochwasserschutzanlagen können versagen oder durch ein höher eintretendes Hochwasser überspült werden. Die Stadt Freudenberg hat daher 2017 eine Polizeiverordnung zum Hochwasserschutz erlassen.

Diese Verordnung betrifft die Bereiche vor und hinter den entlang des Mainufers zu errichtenden bzw. aufgebauten mobilen Hochwasserschutzanlagen. Mobile Hochwasserschutzanlagen i.S. der Verordnung sind Hochwasserschutzanlagen, wie Wände und Tore aus Stützen und Dammbalken, Bigpacks und Sandsäcke, die im Falle einer Hochwassergefahr an fest vorgegebenen Standorten von der Stadt Freudenberg oder deren Beauftragten temporär aufgebaut werden. Betroffen ist das Gebiet vom Beginn des Hochwasserschutzes im Wiesenweg bis zum Ende am Stadteingang Süd.

Die Polizeiverordnung gilt ab dem Beginn des Aufbaus der mobilen Hochwasserschutzanlagen bis zu deren endgültigem Abbau. Während dieser Zeit gelten u.a. folgende Verbote:

- a) Abgestellte Fahrzeuge (auch Wohnwagen, Anhänger, etc.) sind unverzüglich aus der Gefahrenzone zu entfernen. Erfolgt dies nicht, werden diese Fahrzeuge auf Veranlassung der Stadt Freudenberg auf Kosten der Eigentümer, Halter oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt entfernt.
- b) Bewegliche Gegenstände (z.B. Müllcontainer, Mülltonnen, Fahrräder, Gartenmobiliar, Brennholzstapel u.ä.) sind vom Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt zu entfernen oder, sollte dies nicht möglich sein, in geeigneter Form vor Abtreiben zu sichern.
- c) Öltanks sind vom Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt vor Aufschwimmen zu sichern. Wassergefährdende Stoffe sind zu entfernen oder so zu sichern, dass eine Gefährdung der Umwelt auch bei Versagen oder Überströmen der mobilen Hochwasserschutzanlagen ausgeschlossen ist.
- d) Das Befahren mit jeglicher Art von Fahrzeugen ist verboten.
- e) Die Anlieger dürfen die Gefahrenzone betreten, solange keine Gefahr für Leib und Leben besteht. Bei Vorliegen einer Gefahr für Leib und Leben kann die Ortspolizeibehörde das Betreten der Gefahrenzone für Einzelne oder die Allgemeinheit untersagen (Evakuierung). Anlieger im Sinne dieser Vorschrift sind in der Gefahrenzone gemeldete Bewohner und deren Angehörige, dort ansässige Gewerbebetriebe und deren Beschäftigte sowie Lieferanten. Die Berechtigung zum Betreten ist durch die Vorlage von Personalausweisen, Meldebescheinigungen, Gewerbe- oder Gaststättenerlaubnissen, u.ä. nachzuweisen. Anderen Personen ist der Zugang und der auch nur vorübergehende Aufenthalt in der Gefahrenzone verboten.
- f) Der Aufenthalt auf Spielplätzen, Sportplätzen und sonstigen im Freien befindlichen Sportstätten ist untersagt.
- g) Der Betrieb von Kinderkrippen und Kindertagesstätten ist verboten.
- h) Versammlungen und Zusammenkünfte jeglicher Art, auch in geschlossenen Räumen, dürfen in der Gefahrenzone nicht abgehalten werden.
- i) Der Betrieb von Gewerbebetrieben ist ab einem Hochwasserpegel HQ50 verboten.

Die Stadt Freudenberg als Ortspolizeibehörde kann in begründeten Einzelfällen Befreiungen erteilen.

Zudem gibt es einen Hochwassereinsatzplan als Grundlage für das Handeln der Stadt Freudenberg zusammen mit insbesondere der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Freudenberg.

Im Hochwassereinsatzplan sind hierzu alle Hilfsmittel zur Räumung enthalten, z.B. Vorbereitende Maßnahmen, Gefahrenkarte, Räumungsplan, etc. Die rechtliche Grundlage hierzu findet sich in der Polizeiverordnung Hochwasser der Stadt Freudenberg. Im Krisenhandbuch der Stadt Freudenberg wird ebenfalls die Planung der Räumung und die Einrichtung von Notunterkünften behandelt.

Die Stadt Freudenberg am Main hat auch eine Risikobewertung für den Fall eines HQextrem Ereignisses vorgenommen: Der Main wurde bereits zwischen 1883 und 1886 von der Mündung in den Rhein bis

Frankfurt staugeregt. Die Staustufe Freudenberg wurde bereits 1934 in Betrieb genommen. Seit dem Ausbau des Main-Donau-Kanals wurde kein Wasserstand über HQ25 mehr in Freudenberg gemessen. Der Hydraulische Abfluss liegt bei einem jetzt eintreffenden HQ100 bei 2360 m³/S

Durch diese Maßnahmen nahmen auch die Häufigkeit der historischen Hochwasser ab und das letzte Mal, dass die HQ 100 Linie überschritten wurde, war im Jahr 1845 - vor dem Ausbau des Mains.

Seit über 100 Jahren wurde auch die HQ25-Linie in Freudenberg nicht mehr überschritten. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines HQextrem wird somit als gering eingeschätzt. Die Gefahr für Leib und Leben durch ein HQextrem wird ebenfalls, aufgrund der geplanten Maßnahmen bei diesem Ereignis, als gering eingeschätzt.

Schließlich erarbeitet die Stadtverwaltung derzeit ein Starkregenrisikomanagement, das auch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ einbezieht. Hier kommt es lt. ersten Berechnungen in diesem Bereich zu Überflutungen an der Hochwasserwand von über 1,00m. Durch die geplante Anhebung des Geländes bis auf die Höhe der stationären Hochwasserwand kann es nicht mehr zu einer Überflutung der Fläche kommen.

Um Schäden an den dort lebenden Menschen zu verhindern ist im Hochwassereinsatzplan festgehalten, dass ab HQ100 und pegelsteigend, der geschützte Bereich soweit geräumt (evakuiert) wird, wie dieser bei HQextrem überflutet werden können.

Die Ausführungen zeigen, dass am Main auch länderübergreifend zusammengearbeitet wird und die Stadt Freudenberg für ihren Abschnitt bereits alle Vorkehrungen getroffen hat, um Gefahren für Leib und Leben auszuschließen.

Zum Thema Starkregen wird auch auf den Flyer der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Kompetenzzentrum Wasser und Boden zum Thema Starkregen, in der Anlage zu dieser Begründung hingewiesen. Ansprechpartner bei der Stadt Freudenberg am Main ist Herr Klaus Weimer, Fachbereichsleiter FB II, Hauptstraße 152, 97896 Freudenberg. Tel: + 49 9375 9200-45, E-Mail Klaus.Weimer@freudenberg-main.de oder jeder andere Mitarbeitende der Stadtverwaltung.

9 Altablagerungen und Altlasten

Da aufgrund des Alters und der Nutzung der Gebäude bzw. des Geländes zur Möbelproduktion nutzungsspezifische Schadstoffbelastungen des Untergrunds nicht auszuschließen sind, wurde bereits 2019 eine orientierende abfall- und altlastenrechtliche Untergrunduntersuchung durchgeführt.¹⁹

Auf Anfrage der Gutachter des IfG teilte das Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, Umweltschutzamt, Sachgebiet Naturschutz, Altlasten, Bodenschutz am 13.06.2019 mit, dass die Flurstücke 780 (Werksge-lände südlich der Dürrbachstraße) und 3453 (Containerplatz nördlich der Dürrbachstraße) nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst seien. Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - seien bislang keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt geworden.

Nach einer Zusammenstellung der Bereiche mit Verdacht auf potenzielle Untergrundverunreinigungen wurden in den Monaten Juni und Juli 2019 insgesamt 70 Rammkernsondierungen mit Tiefen bis zu 6 m unter GOK durchgeführt. Die jeweiligen Bohrtiefen wurden auf Grundlage der Vornutzungen und anzunehmender

¹⁹ Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG (IfG), 65556 Limburg, Bericht vom 19.08.2019

Schadstoffwegsamkeiten festgelegt. Alle Bohrungen wurden mindestens bis in den natürlichen Boden niedergebracht.

Organoleptische Auffälligkeiten des natürlichen Bodens wurden nur im Bereich der Eigenverbrauchstankstelle festgestellt (starker Geruch nach PAK in einer Tiefe von rd. 1,80 m rd. 4,80 m u. GOK). Bei den Bohrungen wurden signifikant erhöhte Gehalte der Parameter PAK und MKW festgestellt. Es handelte sich zwar nur um einen engräumig begrenzten Schaden. Dennoch war dieser als „schädliche Bodenveränderung“ i.S. des BBodSchG bzw. der BBodSchV zu qualifizieren.

In den Folgejahren wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. In dem Ergänzungsbericht vom 15.04.2021 führen die Gutachter des IfG aus, dass die belasteten Böden nahezu vollständig lateral und vertikal eingegrenzt werden konnten und dass eine Sanierung der kontaminierten Böden einschließlich des erforderlichen Bodenaustauschs nur in Verbindung mit folgenden Maßnahmen möglich sei:

1. Umlegung, Trennung und Rückbau von 20 kV-Leitungen
2. Umlegung, Trennung und Rückbau eines Kanals DN 400
3. Umlegung, Trennung und Rückbau eines Kanals DN 600

Da 2006 im Zuge einer Kanalbaumaßnahme bereits Bodensanierungen durchgeführt worden waren, gehen die Gutachter des IfG davon aus, dass nur noch kleinräumige „hot-spots“ zu erwarten sind. Die betroffenen Bereiche werden im Zuge der Baufreistellung saniert, der gefährliche Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt. Die Maßnahmen werden frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist damit nicht erforderlich.

10 Kampfmittel

Bei der Luftbildauswertung vom 12.04.2019 hat der Gutachter²⁰ keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern gefunden. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht damit keine Notwendigkeit in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger weitere Maßnahmen zu ergreifen.

11 Kraneinsatz

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist im Rahmen seiner Beteiligung zum 1. Bauabschnitt darauf hin, dass für den Einsatz eines Baukrans mit einer Höhe von > 30 m über Grund nach § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, max. Arbeitshöhe in m über Grund und NN und Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Zuständig hierfür ist das Luftfahrtamt der Bundeswehr.²¹

²⁰ Dr. K. Hinkelbein, 70794 Filderstadt

²¹ Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Der Hinweis gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Werk 1 (Neue Stadtmittel)“ 2. Bauabschnitt.

12 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann über die Hydranten FDB_H164 oder 165 oder 20 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 h bereitgestellt werden (§ 3 Abs. 1.3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg, § 2 Abs. 5 LBOAVO i.V.m. Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Die Versorgungsleitungen werden als Ringleitungssystem ausgeführt. In einem Abstand von max. 140 m werden Wasserentnahmestellen (Hydranten) angeordnet.

Die sonstigen Belange des Brandschutzes werden bei der Baugebietserschließung bzw. den Bauantragsverfahren entsprechend berücksichtigt.

13 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes (Archäologie und Baudenkmalpflege) werden nicht berührt.

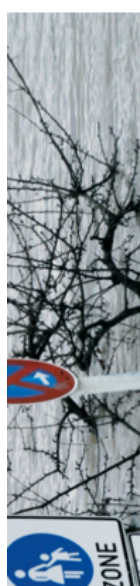
14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15 Kosten

Der Stadt Freudenberg am Main entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Seiten 43 und 44: Flyer der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH, Kompetenzzentrum Wasser und Boden, zum Thema Starkregen.



Ihr Grundstück – Ihre Verantwortung

Informieren Sie sich, schützen Sie sich: Schauen Sie sich die möglichen Eintrittswege für Wasser in Ihr Gebäude an – planen Sie entsprechende Schutzmaßnahmen schon beim Bauen ein oder rüsten Sie ein bestehendes Gebäude nach. Denn: Die Verantwortung liegt bei Ihnen.

Nutzen Sie auch die Website hochwasser-pass.info, um das individuelle Überschwemmungsrisiko für Ihr Grundstück und Gebäude zu ermitteln.

Was Sie beachten sollten:

- Wenn Sie neu bauen: Planen Sie Ihre Gebäude oberhalb der Straßenebene.
- Achten Sie im Außenbereich darauf, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln – damit Regenwasser versickern kann. Nutzen Sie beispielsweise versickerungsfähiges Pflaster.
- Begrünen Sie Ihr Dach – das trägt dazu bei, dass Regenwasser zeitverzögert abfließen kann und verbessert durch die Verdunstung das Kleinklima auf Ihrem Grundstück.

Sorgen Sie vor:

- Lagern Sie keine wertvollen Dinge in gefährdeten Bereichen.
- Sichern Sie Behälter oder Tanks mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öl) gegen Auftrieb.
- Installieren Sie zentrale Versorgungseinheiten, vor allem Strom, außerhalb der gefährdeten Räume.

Mehr Informationen:



Starkregenvorsorge:

www.hochwasserbw.de

>> Unsere Themen >> Starkregen >> Was ist Starkregen?



Wettervorhersage:

www.dwd.de und

www.hvz.baden-wuerttemberg.de



Verhaltensvorsorge:

www.hochwasserbw.de

>> Aktiv werden >> Bürgerinnen und Bürger



Informationen zu Starkregen in NN:

www.nn.de



Bildplatzhalter.

Hier ein Bild der Gemeinde einfügen, Platzhalter mit der rechten Maustaste markieren und „Grafik ändern“ auswählen. Bild auf Laufwerk suchen und einfügen. Der Austausch des QR Codes und des Gemeindegewappens erfolgt auf die gleiche Art.



Kommune NN

Straße Hausnummer

PLZ Kommunenname

Web: Offizieller Internetauftritt

Ansprechpartner*in:

Vorname Nachname

Telefon: +123456

E-Mail: anzusprechend@mustergemeinde.de



KEA-BW
DIE LANDESAGENTUR FÜR KLIMASCHUTZ

KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH
Komplexzentrum Wasser und Boden
Maximilianstraße 10, 78133 Karlsruhe
Telefon: 0721 82448020
E-Mail: wasserundboden@kea-bw.de
www.kea-bw.de

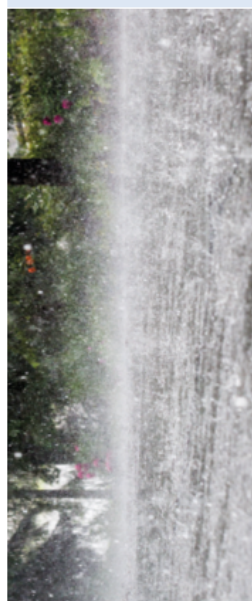


Starkregen
**Schützen Sie
Ihr Gebäude vor
eindringendem
Wasser!**



Starkregen kann jeden treffen!

Starkregen wird es in Zukunft immer häufiger geben. Das bedeutet: In kürzester Zeit fällt sehr viel Regen – manchmal ganz überraschend. Dann besteht die Gefahr, dass Wasser in Gebäude eindringt und dort große Schäden verursacht, an Gegenständen und an der Gebäudesubstanz.



Woher kommt das Wasser?

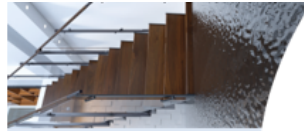
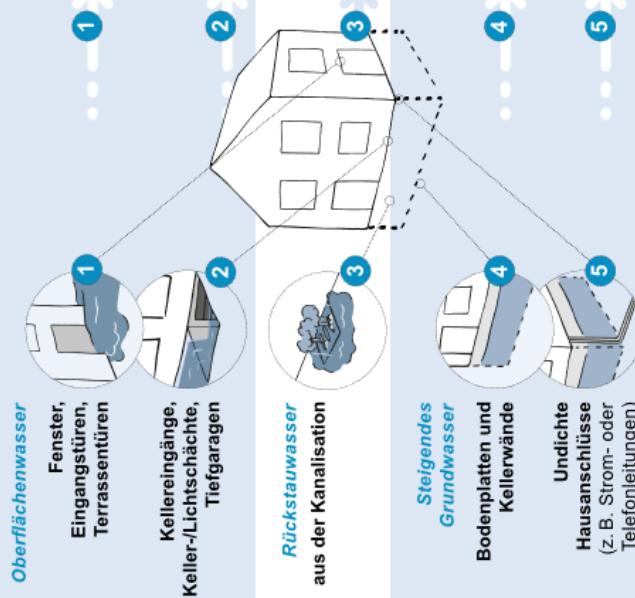
Es kann tatsächlich jedes Gebäude treffen, auch abseits von Flüssen und Bächen. Denn bei außergewöhnlich hohen Niederschlagsmengen kann das Wasser aus allen Richtungen kommen:

- Oberflächenwasser, das nicht schnell genug abfließt und deshalb Ihr Grundstück überschwemmt
- Rückstauwasser, das aus der Kanalisation in Ihr Gebäude drückt
- steigendes Grundwasser, das durch Ihre Kellerwände einsickert



Hier kann Wasser eindringen:

So schützen Sie sich davor:



Ihr Gebäude ist stärker gefährdet, wenn:

- das Grundstück in einer Geländesenke oder unterhalb einer abschüssigen Straße liegt
- es in der Nähe ein Gewässer oder einen Graben gibt
- die Versickerungsmöglichkeiten in der Umgebung durch Versiegelung eingeschränkt sind.
- der Baugrund hauptsächlich aus bindigen, z.B. lehmhaltigen, oder aufgeschütteten Böden besteht.

