



Markt Sulzbach a. Main

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße -
2. Änderung und Erweiterung“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Planverfasser:

Stand: 30.06.2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

2. Verfahren

- 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm
- 4.3. Geotechnische Erkundung

5. Verkehr

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Maß der baulichen Nutzung
- 7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 7.3 Fläche für Gemeinbedarf
- 7.4 Verkehrsflächen
- 7.5 Ver- und Entsorgung
- 7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.7 Bodendenkmalschutz
- 7.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 7.9 Schutz des Grundwassers/ Trinkwasserschutz
- 7.10 Versickerung des Niederschlagswassers
- 7.11 örtliche Satzungen
- 7.12 Sonstiges

Anlagen:

- 1) Geotechnische Erkundung, Bericht Nr. 22-P-0245 der GGC – Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting GmbH vom 17.06.2022
- 2) Neugestaltung Ibelo-Areal - Rathausvorfeld und Kreisverkehrsinsel, Sulzbach a. Main Broschüre zum Planungsstand 30.06.2022, RSP Freiraum GmbH, LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR, Dresden

1. Anlass

Nach Betriebsaufgabe des Feuerzeugherstellers „lbelo“ verfiel das ehemalige Firmengebäude in der Ortsmitte von Sulzbach am Main. Im Jahre 2009 erfolgte der Abbruch der mittlerweile ruinösen Baustrukturen.

Bereits im 2009/2010 erstellten ISEK wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Neuordnung der Fläche empfohlen. Dieser Wettbewerb „lbelo-Areal, Rathausvorfeld und Kreisverkehrsinsel, Sulzbach a. Main“ hat als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013 im VgV-Verfahren stattgefunden. Die Ergebnisse wurden im Oktober 2021 vorgestellt.

Das Planungsbüro mit dem Siegerentwurf wurde mit der weiteren Planung beauftragt. Die Inhalte der Planung sind unter Punkt 1.2 ausführlich beschrieben.



Luftbild Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“, der am 20.12.1991 Rechtskraft erlangte. Die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Änderung 1/ Erweiterung“, wurde am 01.12.1995 rechtskräftig.

Durch Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans sollen die Ergebnisse des Wettbewerbs und die Umsetzung der Freiflächenplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl.-Nrn. 128, 128/4, 129, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 130, 130/1, 130/2, 135, 135/1, 135/2, 366/1, 366/2, 366/3, 366/4, 366/5, 479/5, 479/6, 479/7, 479/8, 479/9, 479/10, 1092/15, 1092/16, 1092/17, 1441, 1441/1, 1441/2, 1456, 1465/2, 1465/3, 1465/4, 1465/5, 3172/1, 3172/2, 3172/3, 3172/4, 3172/5, 3172/6, 3172/7, 3172/8, 5704/1, 5704/2, 5704/3, 5736/10, 5736/11, 5740/3, 5740/4, 5740/5, 7740/40, 7740/41, 7740/43, 7740/44, 7740/48, 7740/49, 7740/50, 7740/53, 7740/54, 7740/55, 7740/56, 7740/58, 7740/59, 7740/60 (jeweils vollständig), Fl.-Nrn. 105, 366, 479, 1092/14, 1465/1, 5634/69, 5736, 7740/8, 7740/10, 7740/13, 7740/22, 7740/45, 7740/47, 7740/51, 7740/52, 7740/57 (jeweils Teilflächen).

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 8.946m².

1.1. Bestand



Hauptstraße Richtung Süden/ Kreisel



Hauptstr. 19 und Kirche St. Margareta



Platzfläche



Blick über Platzfläche zur Jahnstraße



Kreisel



Parkplatzanlage am Breiten Weg



Hauptstraße 33 und Seniorenzentrum



Rathaus



Platzfläche mit Container (Grundwassersanierung)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich

- das Rathaus,
- der öffentliche Parkplatz südlich des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 19,
- die Fläche des ehemaligen Ibelo-Standorts,
- der Kirchenvorplatz St. Margareta
- der südlich der Jahnstraße gelegene öffentliche Parkplatz,
- die Freiflächen vor dem Gebäude Hauptstraße 33 sowie
- die angrenzenden Verkehrsflächen der Haupt-, Jahn- und Hinteren Dorfstraße inkl. Kreisels.

Im Jahr 2009 wurden die schon länger leerstehenden und verfallenen Fabrikgebäude auf dem Ibelo-Grundstück abgebrochen. Die Fläche wurde vollständig beräumt und mit kiesigem Material in einer Dicke von 1,50m bis 3,00m aufgefüllt. Die Fläche wird vom gemeindlichen Bauhof jährlich eingesät und gepflegt. Eine Nutzung der Fläche findet nicht statt.

Auf dem Gelände befindet sich die Altlast „Altstandort Ibelo-Gelände“, die sich derzeit in Sanierung befindet. Bereits vor dem Abbruch der Fabrikgebäude wurde mit der Grundwassersanierung begonnen. 1996 wurde eine Sanierungsanlage zur Reinigung des belasteten Grundwassers installiert. Das gereinigte Wasser wird über das örtliche Kanalnetz dem Sulzbach zugeführt. Die Grundwassersanierung wird weiter fortgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Sanierungsbrunnen „Alt“, 4 (Ibelo-Grundstück) und 2 (Rathausvorplatz), eine Grundwassermessstelle sowie die Sanierungsanlage (Horizontal-Strip-Anlage) in einem Container in der Nähe des Verkehrskreisels.

1.2. Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Dezember 2020 der Straßenumbau sowie die Errichtung des Verkehrskreisels im Bereich des Knotenpunkts Hauptstraße/ Jahnstraße/ Hintere Dorfstraße abgeschlossen.

Im Bereich der Einfahrt zum Breiten Weg wurde ein öffentlicher Stellplatz errichtet, die Freiflächen vor der Bebauung Hauptstraße 33 als Grünfläche angelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich hat ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil stattgefunden.

Der Ideenteil betraf den Rathausstandort. Hier wurden Varianten zur Erweiterung des Rathauses bzw. städtebaulichen Fassung des Platzes durch eine Überdachung der Stellplätze entwickelt.

Der Realisierungsteil betraf die gesamte Platzfläche sowie die bereits weiter oben aufgeführten Flächen im Bereich des Verkehrskreisels (Parkplatz und Grünfläche).

Das Planungsbüro mit dem Siegerentwurf (RSP Freiraum/ Dresden) wurde mit der Erstellung der Freiflächenplanung beauftragt.



Abbildungen
1+2: Wettbewerbsergebnisse
Siegerentwurf Büro RSP Freiraum/
Dresden

3: Entwurfsplanung Freianlagen
(07.06.2022)



Auf Basis des Wettbewerbsentwurfs wurde vom Büro RSP Freiraum/ Dresden eine Entwurfsplanung für die gesamte Platzfläche erstellt.



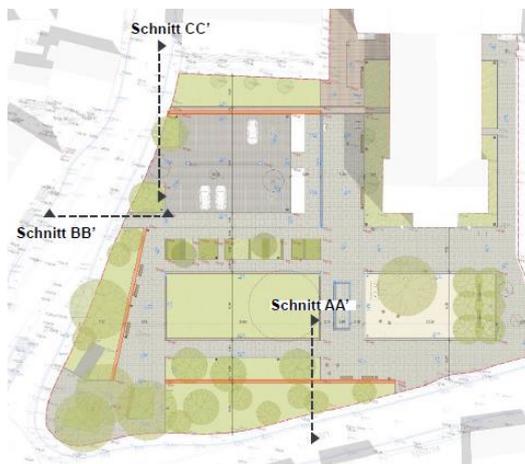
Neben der Anlage verschiedener Pflanzflächen (Hecken, Staudenpflanzungen, Blühflächen, Rasen) werden befestigte Flächen mit unterschiedlicher Pflasterung je nach Nutzung bzw. zur gestalterischen Gliederung sowie Bereiche mit wassergebundener Decke vorgesehen.

Im nördlichen Planbereich wird die Parkplatzanlage neu errichtet und durch eine Pergola räumlich von der Platzfläche bzw. Grünfläche getrennt. Auch diese Flächen werden gepflastert. Im Bereich der Pergola ist die Anordnung von Räumen für öffentliche Toiletten sowie eine Café-/ Bistroneutzung vorgesehen.

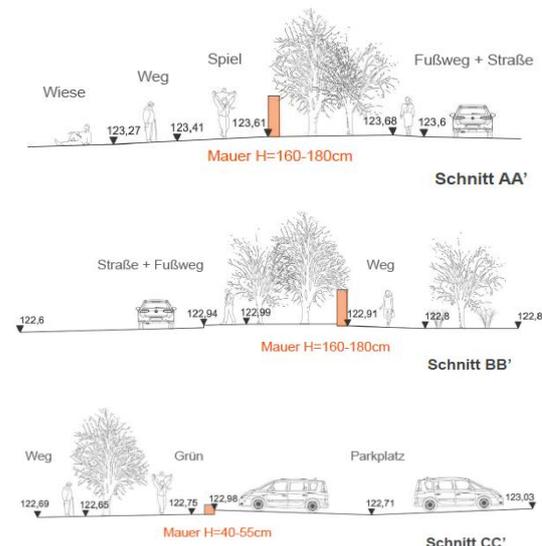
Die Ausführung des Pergoladachs soll überwiegend als offene Struktur, d.h. regenwasserdurchlässig erfolgen. Lediglich in den Bereichen, in denen Bänke aufgestellt werden, ist eine partielle Ausführung mit geschlossenen Dachflächen geplant. Auf den beiden Dächern für Gastronomie und Toilettenanlage ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Durch die Pflanzung zahlreicher Großbäume sowie die Errichtung von Mauern wird der Platz städtebaulich und gestalterisch gefasst. Die Mauern im Platzbereich sind mit einer Höhe von 1,60m bis 1,80m geplant. Die Mauer nördlich des Parkplatzes ist aktuell in einer Höhe von 45cm vorgesehen.

Ein Feld mit Wasserfontänen rundet die Angebote ab und schafft weitere Aufenthaltsqualität.



Planung RSP Freiraum v. 01.06.2022



Zum derzeitigen Entwurfsstand ergeben sich im oben dargestellten Bereich ca. 1.990 m² gepflasterte Flächen mit unterschiedlichen Pflastermaterialien, ca. 236 m² wassergebundene Decke sowie ca. 1.110 m² Pflanzflächen (Stauden, Bodendecker, Hecken sowie Rasen/Wiese).

Die Broschüre der RSP Freiraum GmbH zum Planungsstand 30.06.2022 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei

2. Verfahren

§ 13a BauGB sieht für die Wiedernutzbarmachung von Flächen die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren vor.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer Konversionsmaßnahme, d.h. die Wiedernutzbarmachung von zuvor anderweitig - z.B. gewerblich – genutzten Flächen.

Auf der Fläche des ehemaligen Betriebs der Feuerzeugfabrik „Ibello“ soll eine Öffentliche Grünfläche entstehen.

Die Nachnutzung der Fläche war seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung ein Thema in der Gemeinde. 2009 erfolgte der Abbruch der Gebäude.

Die Neugestaltung und die Art der Nachnutzung des Ibelo-Geländes war bereits zur Erstellung des ISEKs, das 2010 abgeschlossen wurde, ein wesentlicher Schwerpunkt. Zum Thema „Ibelo“ fand eine eigene Themenkonferenz mit Teilnahme von ca. 150 Anwohner:innen statt. Im ISEK wurde die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs zur Gestaltung der Fläche vorgeschlagen.

Seit Abbruch der Gebäude erfolgten Verzögerungen in der Umsetzung einer Neunutzung durch:

- die vorhandene Bodenkontamination und die Umsetzung der erforderlichen Grundwassersanierungsmaßnahmen
- langwieriges Diskussions- und Planungsverfahren zum Straßenumbau/ Errichtung des Verkehrskreisels am Knotenpunkt Hauptstraße, Jahnstraße und Hintere Dorfstraße,
- Straßenausbau Verkehrskreisel (bis Dez. 2020), Zwischennutzung der Fläche während der Straßenbaumaßnahmen als Lagerfläche für Baumaterialien,
- Voruntersuchungen/ Ideensammlung zur zukünftigen Nutzung sowie Ausschreibung und Durchführung des Städtebaulichen Wettbewerbs (im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“).

Mit Abschluss des Wettbewerbs liegt nun der Entwurf für die Gestaltung der Fläche vor. Durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen die Ergebnisse planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann die seit Jahren als Brache im Innerort liegende Fläche neu gestaltet werden und zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Festsetzung einer Baugrenze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Die überbaubare Grundfläche beträgt damit ca. 1.965m².

Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Sulzbach am Main sowie im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Schwerpunkt hat und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

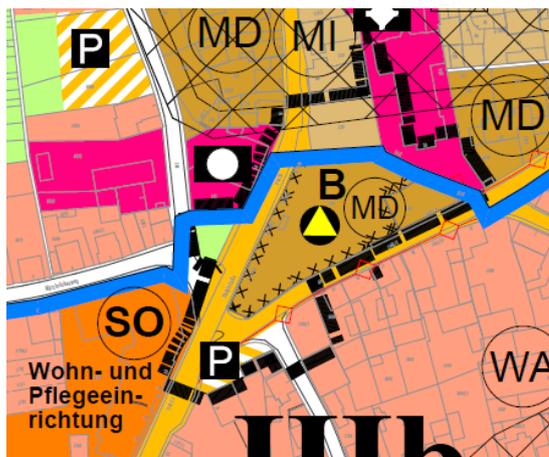
Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 1.965 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

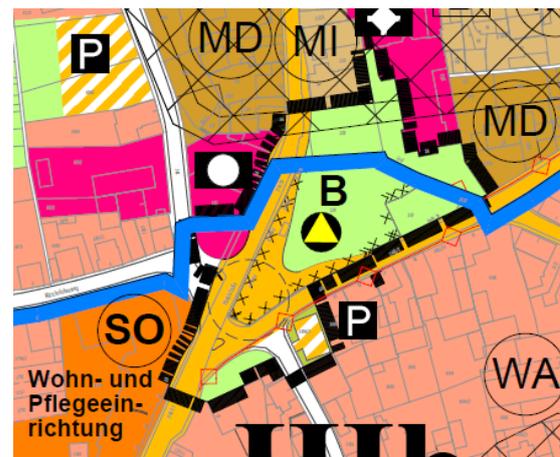
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz sowie Verkehrsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die gesamte Platzfläche als öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Weiterhin soll die Gemeinbedarfsfläche am Rathaus erweitert werden und der öffentliche Parkplatz und die Grünfläche rechts und links der Einmündung zum Breiten Weg festgesetzt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“. Dieser wurde am 20.12.1991 rechtskräftig.

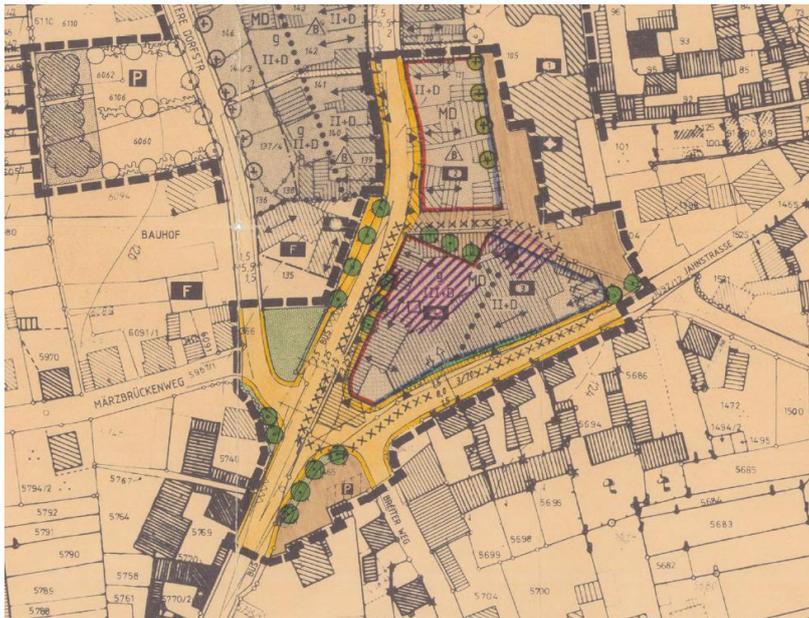


Für den Ausschnitt, der im geplanten Geltungsbereich liegt, wurden in diesem Bebauungsplan folgende Vorgaben getroffen:

- Fläche für Gemeinbedarf: öffentliche Verwaltungen: Rathaus, Feuerwehr
- Baugrenzen, Baulinien, Firstrichtung

- Vorgaben zu Farbgestaltung Fassade und Dach
- Schallschutz entlang der Haupt- und Spessartstraße sowie Angabe der schalltechnischen Orientierungswerte
 - In sämtliche zur Straße orientierten Nebenräume und Büroräume ist der Einbau von Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 4) vorzusehen
 - Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände darf R'w 45 dB nicht unterschreiten
- Festsetzungen zu Zufahrten (max. eine Zufahrt pro Grundstück max. 5,0m) und Einfriedungen (Höhe bis 1,20m)
- Grünordnerische Festsetzungen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Änderung 1/ Erweiterung“ wurde am 01.12.1995 rechtskräftig.



In diesem Bebauungsplan wurden folgende Vorgaben getroffen:

- Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsflächen – unterteilt in:
 - Straßenflächen/ Geh- und Radwege
 - Parkplatz und Platzflächen mit dem Zusatz: Gestaltung nach gesondertem Plan
- Dorfgebiet/ Fläche für Gemeinbedarf, besondere Bauweise, II+D, soziale Zwecke: Senioren, Bibliothek
- Dorfgebiet/ Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Zweckbestimmung Bürgersaal/ Vereine, II+D
 - Parkdeck, III+D, geschlossene Bauweise, Zu- und Ausfahrt, Schallschutz
- GRZ, Baugrenzen, Baulinien, Firstrichtung
- Vorgaben zu Farbgestaltung Fassade und Dach
- Schallschutz (siehe oben)
- Zufahrten/ Einfriedungen (siehe oben)
- Grünordnerische Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Art der Belastung: Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Verfahrens ersetzen alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutz

Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein.

Im Plangebiet sind keine Abbrüche von Gebäuden geplant.

Die Platzfläche wurde 2009 beräumt und mit kiesigem Material in einer Dicke von 1,50m bis 3,00m aufgefüllt. Die Fläche wird vom gemeindlichen Bauhof jährlich eingesät und gepflegt. Eine Nutzung der Fläche findet nicht statt.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass Arten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie nicht betroffen sind. Insofern wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

In den Bebauungsplan werden in die textlichen Festsetzungen entsprechende Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Baufeldfreimachung aufgenommen.

4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

4.2.1 Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatsstraße St 2309 für das Jahr 2015 11.057 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,0/5,0 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 66,3 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 58,2 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 30 km/h	tagsüber	- 7,5 dB (A)
	nachts	- 7,5 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der St 2309 Emissionspegel von tagsüber ca. 58,8 dB (A) und nachts ca. 50,7 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandten Fassaden liegen mit Mittel in einer Entfernung von ca. 9,0m zur Straßenachse der St 2309. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 5,4 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

tagsüber ca. 64,2 dB(A)
nachts ca. 56,1 dB(A)

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
MI	60	50

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das Rathausgebäude betroffen. Für die hier vorhandene bzw. ggf. geplante Büronutzung werden die Orientierungswerte eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Nachtwerte werden aufgrund der nur tagsüber stattfindenden Büronutzung nicht weiter betrachtet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 4,2 dB(A) und nachts um ca. 6,1 dB(A) überschritten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass zur lärmabgewandten Fassadenseite die Lärmpegel tags eingehalten werden können.

4.2.2 **Resümee**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sulzbach a. Main.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich lediglich der Standort des Rathauses mit der Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltungen/ Rathaus“. Hier besteht die Möglichkeit zur Erweiterung des Rathauses.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich (analog Arbeitsbereich) abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

4.2.3 **Nachweis für die Gebäude**

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 64,2 dB(A). Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes um ca. 4,2 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Sofern Büronutzungen unmittelbar an der lärmzugewandten Straßenseite errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

4.2.4 **Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren**

Für Büronutzungen oder gewerbliche Tätigkeiten werden keine Anforderungen an den Schallschutz erforderlich.

4.3 Geotechnische Erkundung

Von GGC – Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH wurde mit Datum vom 17.06.2022 eine geotechnische Erkundung durchgeführt. Aus dieser Unter-

suchung geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.3.1 Klassifizierung des Erdaushubs

Aus den im Zuge der Erkundungsarbeiten gesicherten Bodenproben wurde eine Mischprobe zusammengestellt und zur Analytik an die AGROLAB Labor GmbH, Bruckberg, weitergeleitet.

Die Mischprobe wurde nach dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen untersucht, dem die Zuordnungswerte der LAGA zugrunde liegen. Die entsprechenden Zuordnungswerte sind in der Anlage 5.2 beigefügt. Die Bewertung erfolgte für die Kategorie „Sand“

Damit liegt in der Mischprobe für keinen der untersuchten Parameter eine Grenzwert-überschreitung vor. Es ergibt sich vorläufig eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA.

4.3.2 Versickerung unschädlicher Niederschlagswässer

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswassern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem kf-Wertebereich von $1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Unbedingt zu beachten ist der Boden- und Gewässerschutz.

Die anstehenden Terrassensedimente, die ab frühestens 1,0m u GOK anstehen, weisen überwiegend eine ausreichend Durchlässigkeit auf. Auffüllungen dürfen in der Regel aus Vorsorgegründen nicht durchsickert werden.

(Ergänzung: die Auffüllungen erfolgten nach Abbruch des Ibelo-Standorts mit unbelastetem Material (Einstufung Z0) auch im Bereich der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets).

Sollte eine Versickerung vorgesehen sein, ist zuvor der Standort auf Eignung zu überprüfen, da gemäß der Erkundung auch Tonhorizonte bzw. Ton- und Schlufflinsen im Untergrund angetroffen wurden.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Haupt-, die Hintere Dorfstraße sowie die Jahnstraße erreichbar. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die Ortsdurchfahrt, die im Bereich des Bebauungsplans auf 30 km/h beschränkt ist.

Im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen wurde bis Ende 2020 der Kreisverkehr am Knotenpunkt Hauptstraße, Jahnstraße und Hintere Dorfstraße errichtet.

Entlang der Hauptstraße befindet sich auf Höhe des Rathauses in Fahrtrichtung Süden eine Bushaltestelle.

Öffentliche Parkplätze bestehen südlich des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 19. Diese werden im Rahmen der Umgestaltung des Platzes verlegt und neu errichtet. Die Anzahl der neu zu errichtenden Parkplätze orientiert sich an den bestehenden Parkplätzen. Der Parkplatz wird von der Hauptstraße aus erschlossen.

Der neu errichtete öffentliche Parkplatz an der Ecke Jahnstraße/ Breiter Weg wird in den Bebauungsplan übertragen. Die Erschließung erfolgt vom Breiten Weg.

Für das Rathaus bestehen Stellplätze am Rathaus und auf gegenüberliegenden Grundstücken, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Zufahrt erfolgt von der Hinteren Dorfstraße.

Die aktuelle Entwurfsplanung für die Platzgestaltung sieht eine Feuerwehrezufahrt auf den Platz vor der Kirche St. Margareta von der Jahnstraße aus vor.

Die zusätzliche Errichtung von Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Änderung 1/ Erweiterung“ ist nicht mit einer Erhöhung des Trink- und Löschwasserbedarfs zu rechnen.

Im Plangebiet ist ein Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Gemäß den hydraulischen Löschwasserberechnungen stehen um das Rathaus in einem Umkreis von < 200 m Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von ≥ 1.600 l/min (= 96m³/h) Löschwasser zur Verfügung. Die benötigte Löschwassermenge wird über zwei Stunden im Hochbehälter Sulzbach vorgehalten. Die angegebene Löschwassermenge sollte aus mehreren Hydranten entnommen werden.

Die Standorte der Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in die Planzeichnung übertragen.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Mischsystem abgeleitet.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kanäle in der Hauptstraße bzw. der Hintere Dorfstraße eingeleitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht nur eine bauliche Erweiterung im Bereich des Rathausstandorts sowie die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage und eines zur temporären Nutzung vorgesehenen Raums für eine Café/ Bistrnutzung o.ä. Eine wesentliche Erhöhung der Menge des anfallenden Schmutzwassers zum Status quo ergibt sich dadurch nicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren auf dem „Ibelo-Gelände“ ein Dorfgebiet sowie eine Nutzung des Gemeinbedarfs „Bürgersaal/ Vereine“ mit einer baulichen Höhe von II+D sowie ein Parkdeck mit III+D zugelassen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Ausnutzung dieser Festsetzungen eine wesentlich höhere Schmutzwassermenge angefallen wäre.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Im Markt Sulzbach wird das Niederschlagswasser über den Mischwassersammler abgeleitet.

Da es sich beim Planungsgebiet um eine Konversionsfläche handelt, die im Urzustand (vor Abbruch) zu nahezu 100% versiegelt war, ist davon auszugehen, dass die Fläche im Ist-Zustand der Kapazitätsermittlung des Kanals enthalten ist.

Daneben ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Überbauung mit einer GRZ von 0,6 zulässig. Die aktuelle Änderung des Bebauungsplans bewirkt also eine deutlich geringere Flächenversiegelung und damit Verbesserung.

Allerdings ist bekannt, dass die Mischwasseranlagen bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

Daher wird angestrebt, die Menge des in den Kanal abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten. Es wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Alternativ ist das Auffangen von Regenwasser und die Versickerung über ein Rigolensystem zulässig, sofern dies aufgrund des Grundwasserschutzes möglich ist (Altlast, teilweise Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB).

Gem. Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sind Versickerungen von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten grundsätzlich denkbar aber in jedem Fall genehmigungspflichtig. Voraussetzungen und Nachweise sind im DWA-Merkblatt M 153 und A 138 enthalten. Dies wird unter Hinweisen im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

Ebenso wird auf die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) hingewiesen.

Zusätzlich weist das Wasserwirtschaftsamt auf die Checklisten zum Umfang und Inhalt der Unterlagen im Wasserrechtsverfahren zur Niederschlagswasserversickerung unter folgendem Link <https://www.wwa-ab.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm> (unten: „Kategorie I – Niederschlagswasserbeseitigung“) hin.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf soll eine Erweiterung des Rathauses ermöglicht werden, hierfür wird eine bauliche Höhe von max. 3 Vollgeschossen zugelassen. Dies entspricht der aktuellen Ausnutzung durch das bestehende Rathausgebäude.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Baufeld festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen mit max. einem Vollgeschoss zulässig.

Hier sieht der Entwurf für die Gestaltung des Platzes die Errichtung einer Pergola sowie von 2 Baukörpern vor, die öffentliche Toiletten sowie eine Café-/Bistronutzung aufnehmen sollen.

7.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zwingende Grenzbebauung einseitig

Auf dem Rathausgrundstück wird durch die Festsetzung einer einseitigen zwingenden Grenzbebauung die bestehende Grenzbebauung durch das Rathausgebäude gesichert.

Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die vorgeschriebenen Abstandsregeln sind einzuhalten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden Baugrenzen festgesetzt, um die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes sowie einer Pergola inkl. ergänzender Bauten für die Nutzung als öffentliche Grünfläche zu ermöglichen.

7.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich des Rathausstandortes wird die bestehende Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ - „Öffentliche Verwaltungen“ um die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche erweitert.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde die Erweiterung des Rathauses bzw. die Errichtung einer Pergola zur städtebaulichen Fassung des Grundstücks zum Verkehrskreislauf hin untersucht.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind beide Planungsansätze sowie die Gestaltung einer Grünfläche umsetzbar.

7.4. Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden der neue Verkehrskreisel sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt.

Die Flächen wurden differenziert nach überörtlichen Verkehrsflächen (Haupt- und Jahnstraße) sowie Gehwegen an überörtlichen Verkehrsflächen, innerörtliche Verkehrsflächen (Breiter Weg, Hintere Dorfstraße) und öffentlicher Parkplatz.

Basis der Darstellung ist die neue digitale Grundkarte des Vermessungsamtes Aschaffenburg sowie die Vermessung der neuen Verkehrsflächen.

7.5. Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Grünfläche A

Die Grünfläche A beinhaltet die Fläche des ehemaligen Ibelo-Geländes. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung (Parkdeck, Räume für Gemeinbedarf, Dorfgebiet) wird aufgegeben.

Für die Gestaltung der Brachfläche hat ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden.

Auf der Fläche wird ein öffentlicher Platz mit Nutzung als Aufenthalts- und Freizeitbereich, Spielplatz, Markt und Veranstaltungsfläche festgesetzt.

Im Entwurf sind Pflanzflächen, Rasenflächen zur Begrünung und zum Aufenthalt sowie befestigte Flächen als Wege und Platzflächen vorgesehen.

Auf der Grünfläche sollen verschiedene dauerhafte und auch temporäre Nutzungen ermöglicht werden. Neben einem ganzjährigen Aufenthaltsbereich mit Informationen zum ehemaligen Ibelo-Standort, Spielbereichen, Wasserspiel, Neugestaltung des Kirchenumfelds und -vorplatzes sowie Neugestaltung des bestehenden Parkplatzes inklusive Einfassung durch eine Pergola und 2 Baukörper für eine gastronomische Nutzung sowie öffentliche Toiletten soll hier auch ein Platz geschaffen werden, auf dem unterschiedliche Veranstaltungen wie z.B. Stadtfest, Märkte, Musikveranstaltungen, Theateraufführungen, Sportveranstaltungen und weitere stattfinden können.

Des Weiteren werden auf der Fläche die erforderlichen technischen Einrichtungen zugelassen.

In der Planzeichnung wird der Container für Grundwassersanierung dargestellt. Dieser bleibt zur Weiterführung der 1996 begonnenen Grundwassersanierungsmaßnahme bestehen.

Grundlage für die Gestaltung der Fläche ist die vom Büro RSP Freiraum auf Basis des Wettbewerbsentwurfs erstellte Freiflächenplanung.



Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung insbesondere zulässig: befestigte Flächen, Pflanzflächen inkl. Pflanzung von Großbäumen, Wasserflächen bzw. Wasserspielflächen, Spielflächen inkl. Ausstattung, Hinweis- und Informationstafeln, Freiflächenmöblierung, Mauern (bis 2,00m Höhe), Lärmschutzelemente, Anlagen für temporäre Nutzungen wie z.B. Marktstände, kulturelle Veranstaltungen (Bühne, Bestuhlung, Streetfoodstände, mobile Toilettenanlagen, Maibaum, Sonnenschirme etc.), Container für Grundwassersanierung, technische Einrichtungen z.B. für Strom- und Wasserversorgung, Fahrradabstellflächen, Ladestationen für Fahrräder sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung der öffentlichen Grünfläche beitragen.

Die Liste der dargestellten Nutzungen ist nicht abschließend. Aufgeführt sind nur die *insbesondere* benannten Nutzungen. Dies bedeutet keinen Ausschluss von hier nicht aufgeführten, aber für einen öffentlichen Platz üblichen Nutzungen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A wird eine Baugrenze festgesetzt. Hiermit soll die Errichtung einer Stellplatzanlage sowie deren städtebauliche Abgrenzung zur Platzfläche mittels einer Pergola planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der Baugrenze werden eingeschossige Bauten zugelassen. Vorgesehen sind zwei in die Pergolastruktur eingefügte Baukörper für öffentliche Toiletten bzw. eine Café-/Bistronutzung.

Grünfläche B

Für die öffentliche Grünfläche B südlich des neuen Verkehrskreisels wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als öffentlicher Parkplatz aufgegeben. Zur städtebaulichen Aufwertung wurde die Fläche im Rahmen des Kreiselausbaus als Grünfläche angelegt und soll planungsrechtlich als Parkanlage gesichert werden.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6.1 Erhalt von Bäumen

Der Erhalt des Baum südlich des Rathauses wird festgesetzt.

Weitere erhaltenswerte Grünstrukturen bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

7.6.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Stellplätze, Erschließungsflächen und Platzflächen sind versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Alternativ ist das Niederschlagswasser zu sammeln und über eine Versickerungsrigole dem Grundwasser vor Ort wieder zuzuführen, sofern dies aufgrund des Grundwasserschutzes zulässig ist.

Dies trägt zur Entlastung des Kanals, des Grundwassers und der Verbesserung des Kleinklimas bei. Siehe auch Pkt. 6.2.2.

7.6.3 Artenschutz

Gem. Aussage der UNB ist anzunehmen, dass Arten nach FFH- sowie Vogelschutzrichtlinie nicht betroffen sind.

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Baufeldfreimachung sowie Gebäudeabbrüchen aufgenommen.

7.7 Bodendenkmalschutz

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich gelistete Bodendenkmäler. Unter „Hinweise“ wird dargestellt, welche Auflagen für die Grundstückseigentümer bei der Umsetzung von Bodenarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgeblich sind.

Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen.

- 7.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Im Bebauungsplan ist die Fläche des ehemaligen Ibelo-Firmengeländes als Altstandort gekennzeichnet. Die Flächenabgrenzung wurde aus dem Flächennutzungsplan übertragen und ergab sich ursprünglich aus der Abgrenzung des ehem. Firmenareals. Nach Neuordnung der Grenzen durch den Ausbau des Verkehrskreisels liegen nun Teilflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.
Entsprechende Vorgaben zum Bodenaustausch sind aufgeführt.
Seit 1996 befindet sich auf dem Gelände eine Sanierungsanlage, mit der das LHKW-belastete Grundwasser gereinigt wird.
Auch der Standort der zur Anlage gehörenden Pumpstation sowie der Sanierungsbrunnen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen.
- 7.9 Schutz des Grundwassers/ Trinkwasserschutz
Als Hinweis wurden Vorgaben zum Grundwasserschutz aufgenommen.
Da ein Teil des Geltungsbereichs im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb des Wasserschutzgebiets von Sulzbach a. Main liegt, wird auf die entsprechenden Auflagen verwiesen.
- 7.10 Versickerung des Niederschlagswassers
Zur Versickerung des Niederschlagswassers werden Hinweise aufgenommen.
- 7.11 Baugestaltungssatzung
Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung des Marktes Sulzbach am Main.
- 7.12 Sonstiges
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ liegt teilweise innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungs- und Grünordnungspläne „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße“ sowie „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – Änderung 1/ Erweiterung“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Zwischen Hauptstraße und Hinterer Dorfstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ ersetzen die neuen Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs die der alten Bebauungspläne.

Aschaffenburg, den __.__.2022
Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Markt Sulzbach a. Main, den __.__.2022
Auftraggeber

Markt Sulzbach a. Main
1. Bürgermeister