



STADT WERTHEIM

B E G R Ü N D U N G

Zur Änderung des
Flächennutzungsplanes 89 für
den Bereich des Bebauungsplan
Wohngebiet „Welzkübel“ in

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION RECHTSGRUNDLAGEN ÖRTLICHE SITUATION	3
2.1 Planungsrechtliche Situation	3
2.2 Rechtsgrundlagen	3
2.3 Örtliche Situation	3
3. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3.1 Jetzige Darstellung im wirksamen FNP	6
3.2 Künftige Darstellung im wirksamen FNP	6
4. WOHNBEDARFSFLÄCHENERMITTLUNG	7
4.1 Erforderlichkeit der Wohnbedarfsflächenermittlung	7
4.2 Wohnbauflächenbedarf in Wertheim-Nassig	7
4.3 Flächenbilanz	8
4.4 Berechnung der Wohnbedarfsflächen	8
5. PLANUNG	13
5.1 Planunterlagen	13
5.2 Lage des Baugebiets	13
5.2 Städtebaulicher Entwurf	14
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.4 Gestaltung	14
5.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6 Nebenanlagen	15
6. VERKEHRERSCHLIEßUNG	15
6.1 Innere Verkehrserschließung	15
6.2 Anschluss an das überörtliche Straßennetz	15
7. UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG	15
8. FACHPLANUNGEN	15
8.1 Landschaftsschutzgebiet	15
8.2 Wasserschutzgebiet	15
8.3 Überschwemmungsgebiet	16
8.4 Altlasten	16
9. FLÄCHENBILANZ	16
9.1 Allgemein	16
9.2 Berechnung der Belegungsdichte / Brutto-Wohnraumdichte	16
10. DENKMALSCHUTZ	17

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In Wertheim-Nassig stehen keine kommunalen Bauplätze zur Verfügung. Besonders jungen Familien soll der Bau eines Eigenheimes ermöglicht werden. Der positiven demographischen Entwicklung und Steigerung der Einwohnerzahlen soll mit der Ausweisung neuen Baulandes Rechnung getragen werden. In der Sitzung des Ortschaftsrates Nassig vom 18.12.2019 wurde daher beantragt, die Planung der Erschließung der Fläche im Gewann Welzkübel zu beginnen.

Es ist vorgesehen, in Weiterführung der bestehenden Ortsrandbebauung weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet geschaffen werden. Der sich aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelnde Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Wohngebiet „Welzkübel“ in Wertheim-Nassig.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, um eine Weiterentwicklung der Ortschaft Nassig zu ermöglichen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | RECHTSGRUNDLAGE | ÖRTLICHE SITUATION

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Abgrenzungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim zum größten Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt, teilweise jedoch als Flächen für die Landwirtschaft und als Dorfgebiet. Aufgrund der abweichenden Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim kann der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist deshalb erforderlich. Das betreffende Areal soll zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, bedarf es der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet darstellt bzw. festsetzt. Das Flächennutzungsplanverfahren und das Bebauungsplanverfahren werden parallel durchführen.

2.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung für die Bauleitplanverfahren sind:

- o Baugesetzbuch (BauGB)
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- o Landesbauordnung (LBO)
- o Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

2.3 ÖRTLICHE SITUATION

2.3.1 TOPOGRAFISCHE LAGE

Das geplante Wohngebiet liegt im Mittel ca. 318 m ü. NN. Das Gelände weist von Norden nach Süden eine mittlere Steigung von 3,8% auf.

2.3.2 DERZEITIGE NUTZUNG DER PLANFLÄCHE

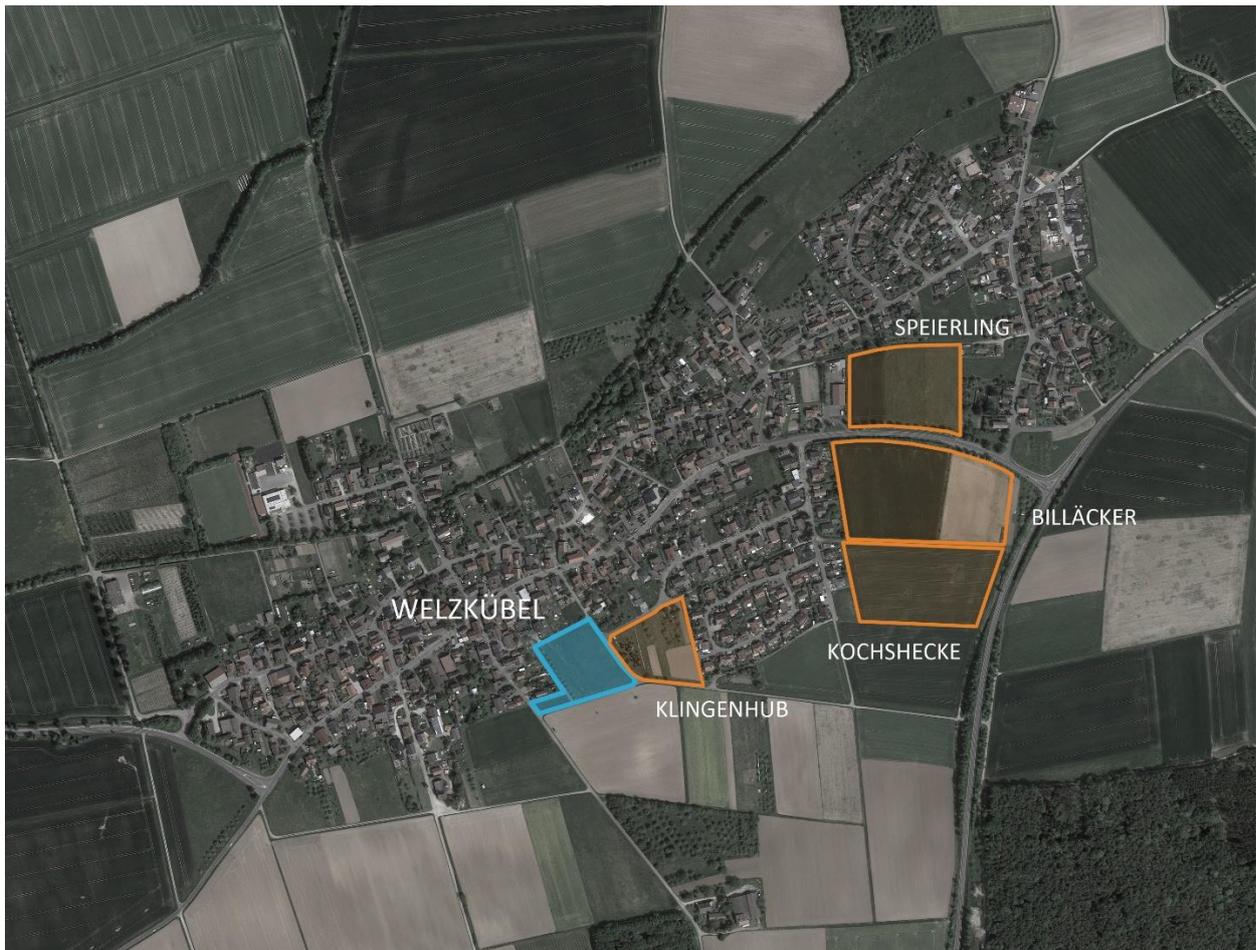
Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.3.3 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird gefordert, in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Standortalternativen für die Auswahl von Flächen für eine Wohnbaunutzung in Nassig bestehen theoretisch und werden nachfolgend betrachtet.

Im Zuge der Prüfung von Standortalternativen wurden insgesamt vier Flächen am südlichen und östlichen Ortsrand von Nassig untersucht.



Übersicht Alternativstandorte

Für den Bereich im Gewann Welzkübel liegt bereits zum größten Teil eine geplante Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim von 1989 vor.

Die Alternativen werden wie folgt beurteilt:

Alternative 1 „SPEIERLING“

Die Fläche „Speierling“ ist am östlichen Ortseingang direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße gelegen und verbindet Nassig-Ödengesäß mit dem historisch gewachsenen Ortskern. Der Bereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und müsste für eine mögliche Wohnbebauung in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Obwohl sich die Fläche zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gut eignen würde und sie städtebaulich die Bebauung des Ödengesäßes mit der des historischen Siedlungskerns verbinden würde, wird aufgrund der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan davon abgesehen.

Alternative 2 „ERWEITERUNG KLINGENHUB“

Am südlichen Ortsrand, angrenzend an das Wohnbaugebiet Klingenhub II befindet sich eine mögliche dritte, westliche Erweiterung des Baugebiets. Die derzeitige Straßenführung des Baugebiets ist bereits auf eine Erweiterung ausgelegt. Die Fläche ist geprägt von einer kleinteiligen Grundstücksparzellierung sowie Ackerflächen und Obstbaumbestände. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der höheren ökologischen Wertigkeit als die angrenzende Fläche des Gewann Welzkübel ist die potentielle Fläche im Gewann Klingehub nur bedingt geeignet.

Alternative 3 „BILLÄCKER“

Die Erweiterung im Gewann Billäcker würde die östliche Wohngebietserweiterung des bestehenden Wohngebiets Klingehub I darstellen. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist im Norden durch die Miltenberger Straße und im Osten durch die Landesstraße 508 begrenzt.

Durch eine potentielle Entwicklung zur Wohnbaufläche sind an dieser Stelle voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen zur Landesstraße erforderlich.

Alternative 4 „KOCHSHECKE“

Das mögliche Erweiterungsgebiet Kochshecke liegt südlich des Gewanns Billäcker und würde das bestehende Baugebiet Klingehub II nach Osten erweitern. Auch hier sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche intensiv genutzt werden. Zudem grenzt die Fläche, wie auch die Alternative „Billäcker“, an die befahrenen Landesstraße 508 und liegt in deren Lärmeinwirkungsbereich.

FAZIT

Die Prüfung der Standortalternativen am Ortsrand von Nassig hat ergeben, dass alle der oben untersuchten Flächen ein gewisses Potential für die Entwicklung zur Wohnbaufläche aufweisen.

Die Fläche „Welzkübel“ fügt sich ideal in die bestehende Bebauung ein und durch die Lage in „zweiter Reihe“ sind kaum Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm vorhanden. Zudem ist die Fläche bereits zum größten Teil im wirksamen Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich 14% der gesamten Fläche sind aus Flächen für die Landwirtschaft zu entwickeln und 14% sind von Dorfgebiet zu Wohnbaufläche umzuwandeln. Es befinden sich bereits nahezu alle Grundstücke der Fläche im Besitz der Stadt Wertheim, mit den übrigen Eigentümern werden momentan Gespräche zur Einigung geführt.

Die Stadt Wertheim ist daher der Auffassung, dass unter Betrachtung des dargestellten Sachverhalts derzeit kein anderer Standort für eine Wohnbebauung besser geeignet ist.

3. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „WELZKÜBEL“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan 89 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Änderung Flächennutzungsplan

3.1 JETZIGE DARSTELLUNG IM WIRSAMEN FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim mit Fortschreibungen ist der Bereich „Welzkübel“ in Nassig entsprechend der beabsichtigten Nutzung nur teilweise dargestellt. Zum größten Teil sind die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Wohnbaufläche und Dorfgebiet dargestellt (86%). Lediglich ein Streifen am östlichen Rand des Gebiets befindet sich momentan städtebaulich und planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3.2 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM WIRSAMEN FNP

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer künftigen baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1Nr. 4 BauNVO komplett als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

4. WOHNBEDARFSFLÄCHENERMITTLUNG

4.1 ERFORDERLICHKEIT DER WOHNBEDARFSFLÄCHENERMITTLUNG

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertheim entwickelt wird, ist gemäß dem Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise eine rechnerische Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

4.2 WOHBAUFLÄCHENBEDARF IN WERTHEIM-NASSIG

Die Planung sieht vor, durch die Darstellung als Wohngebietsfläche die angrenzende, bereits bestehende Wohnbebauung weiterzuführen.

Die Ortschaft Nassig hat laut Stand 31.12.2022 1.342 Einwohner.

Der geplante Wohnbedarf begründet sich zum einen durch die seit 2017 ansteigende Einwohnerzahl von Nassig zum anderen durch die bevorstehende Erweiterung des Gewerbegebietes „Reinhardshof“. Durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen ist mit einer Steigerung der Arbeitsplatzzahlen zu rechnen. Die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, sowie die zu erwartende Schaffung neuer Arbeitsplätze auf dem Reinhardshof, führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen in der näheren Umgebung. Um die zukünftige Nachfrage zu befriedigen, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbauland in Nassig notwendig.

Aufgrund der Entwicklung des Ortsteils Nassig in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Baugebietserweiterung der Bedarf an Wohnbauplätzen für ca. 5-10 Jahre abgedeckt wird.

4.2.1 STRUKTURDATEN VON WERTHEIM-NASSIG

○ Einwohnerzahl Wertheim	23.423 EW	(12/2022)
○ Einwohnerzahl Nassig	1.342 EW	(12/2022)
○ Mindest-Bruttowohndichte gemäß Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.0 Abs. 5	60 E/ha	
○ Raumkategorie gemäß LEP	Ländlicher Raum im engeren Sinn	
○ Lage Landesentwicklungsachse	Freudenberg-Wertheim-Marktheidenfeld	
○ Regionalplanerische Festlegungen	Siedlungsbereiche in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll; Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen; zusätzliche Funktionszuweisung als Factory-Outlet-Center (FOC)	

4.3 FLÄCHENBILANZ

4.3.1 POTENTIALFLÄCHEN

Nicht genutzte freie Grundstücke der Stadt in Nassig	0,00 ha
Potentialfläche Flächennutzungsplan (Welzkübel)	1,29 ha
Nicht genutzte freie Grundstücke privat	1,25 ha
Leerstände im Innenbereich	0,03 ha
Potentialflächen gesamt:	2,57 ha

4.3.2 AUFNAHME/ZURÜCKNAHME/FLÄCHENTAUSCH

Von nicht beplanten Wohnflächen im wirksamen Flächennutzungsplan	0,00 ha
--	---------

4.4 BERECHNUNG DER WOHNBEDARFSFLÄCHEN

4.4.1 ERMITTLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS FÜR DAS GESAMTE STADTGEBIET WERTHEIM (Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1)

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ1) wird durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (EW) zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraum von 15 Jahren ermittelt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Wertheim gemäß des Statistischen Landesamt beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 23.225 Einwohner.

$$\text{EZ1} = \frac{\text{EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{23.225 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{\underline{1.045 \text{ EW}}}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)

In der nachfolgenden Berechnung wird die prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2040 angesetzt. In der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl mit 23.269 Einwohner ($\text{EW}_{\text{Statistik 2040}}$) für das Jahr 2040 beziffert.

Die Einwohnerzahl ($\text{EW}_{\text{Statistik 2022}}$) der Stadt Wertheim beträgt 23.225 Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2022 (Quelle: Statistisches Landesamt)

$\text{EZ2}_{\text{Statistik}}$ = Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung - Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung

$$= 23.269 \text{ EW}_{\text{Statistik 2040}} - 23.225 \text{ EW}_{\text{Statistik 2022}} = \underline{\underline{+44 \text{ EW}}}$$

Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Einwohnerzahl in Wertheim beträgt im Jahr 2022 gemäß der stadteigenen Statistik 23.423 Einwohner. Die tatsächliche Einwohnerzahl übersteigt folglich die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr

2022 um 528 Einwohner (22.895 Einwohner gemäß statistischen Landesamtes). Diese Differenz wird angerechnet und zu den oben errechneten +44 EW addiert.

$$EZ2_{\text{modifiziert}} = 44 \text{ EW} + 528 \text{ EW} = \underline{+ 572 \text{ EW}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{EZ 1 + EZ 2}{EW/ha}$	= ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:		
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{1.045 + 572}{60 \text{ EW/ha}}$	= 26,95 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)
Bruttomindestwohndichtewert:		

Anrechenbare Flächenpotentiale

Die Berechnung der anrechenbaren Flächenpotentiale erfolgt unter Berücksichtigung der in privater Hand befindlichen und nicht aktivierbaren Potentiale:

Flächenpotentiale, gesamt	44,45 ha
abzüglich in privater Hand befindliche und nicht aktivierbare Potentiale	- <u>11,60 ha</u>
Anrechenbare Flächenpotentiale	<u>32,85 ha</u>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

$$\begin{aligned} \text{Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf} &= \text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} - \text{anrechenbare Flächenpotentiale} \\ &= 26,95 \text{ ha} - 32,85 \text{ ha} = \underline{- 5,9 \text{ ha}} \end{aligned}$$

Im Rahmen der Berechnung des absoluten zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ergibt sich ein Negativwert, d.h. rein rechnerisch besteht kein Bedarf an Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim.

4.4.2 ERMITTLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS FÜR DEN ORTSTEIL NASSIG

(Fiktiver) Einwohnerzuwachs (EZ1) in Nassig

Der (fiktive) Einwohnerzuwachs (EZ1) wird durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (EW) zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraum von 15 Jahren ermittelt.

Die tatsächliche Einwohnerzahl des Ortsteils Nassig beträgt zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1.342 Einwohner.

$$EZ1 = \frac{EW \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \frac{1.342 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100 \%} = \underline{61 \text{ EW}}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) in Nassig

Für das Zieljahr 2040 wird folgender Zuwachs auf der Grundlage der Gesamtentwicklung der Stadt Wertheim zugrunde gelegt:

$$\text{Zuwachs / Rückgang} = \frac{(EW_{\text{Statistik 2040}} - EW_{\text{Statistik 2022}})}{EW_{\text{Statistik 2022}}} \times 100 \%$$

$$= \frac{(23.269 \text{ EW} - 23.225 \text{ EW}) \times 100 \%}{23.225 \text{ EW}} = \underline{\underline{+0,19 \%}}$$

Daraus ergibt sich ein marginaler rechnerischer Bevölkerungszugang von +0,19% für den Ortsteil Nassig, d.h. die Anzahl der Einwohner in Nassig steigt rein rechnerisch unter Ansatz der statistischen Erhebungen bis zum Jahr 2040 um 3 Personen:

$$\text{EZ}_2: \quad \frac{1342 \text{ EW} \times 0,19 \% \text{ Zuwachs}}{100 \%} = \underline{\underline{+ 3 \text{ EW}}}$$

Relativer zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Nassig

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{\text{EZ1} + \text{EZ2}}$	= ha Bedarf Wohnbaufläche
Bruttomindestwohndichtewert:	EW/ha	(relativ)
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ:	$\frac{61 + 3}{60}$	= 1,07 ha Bedarf Wohnbau-
Bruttomindestwohndichtewert:	60 EW/ha	fläche (relativ)

Anrechenbare Flächenpotentiale in Nassig

Die Stadt besitzt in Nassig kein stadteigenes, veräußerbares Baugrundstück.

Die unbebauten privaten Baugrundstücke, sowie die Leerstände in Nassig umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,28 ha. Allerdings geht die Stadt davon aus, dass nur ein Teil dieser Baufläche aktivierbar ist (Annahme: ca. 30 % der Fläche)

Nicht genutzte freie Baugrundstücke, Stadt Wertheim:	0,00 ha
Nicht genutzte freie Baugrundstücke/Leerstände, privat	
davon aktivierbar: 1,28 ha x 30 % =	<u>0,38 ha</u>
Anrechenbare Flächenpotentiale	<u>0,38 ha</u>

Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf in Nassig

Absoluter zusätzl. Wohnflächenbedarf	= Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – anrechenbare Flächenpotentiale
	= 1,07 ha – 0,38 ha = <u>0,69 ha</u>

Im Rahmen der isolierten Berechnung für den Ortsteil Nassig ergibt sich ein Bauflächenbedarf von 0,69 ha an Wohnbauflächenneuausweisungen für die nächsten 15 Jahre.

4.4.3 REALER WOHNFLÄCHENBEDARF UNTER EINBEZUG KOMMUNALER BESONDERHEITEN

Die oben dargestellte Berechnungssystematik bildet eine stagnierende Bevölkerungsprognose für das gesamte Stadtgebiet Wertheim ab. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und den aktivierbaren Potentialen an vorhandenen Wohnbauflächen besteht rein rechnerisch kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für das gesamte Stadtgebiet Wertheim. Bei isolierter Betrachtung des Ortsteils Nassig besteht ein Bedarf von ca. 0,69 ha.

Um die künftige Wohnbauentwicklung verbunden mit einem Neubedarf an Wohnbauflächen beurteilen zu können, ist es erforderlich, neben einer fiktiven Bedarfshochrechnung auf der Grundlage statistischer Zahlen auch die örtlichen Gegebenheiten in Nassig, aber auch die kommunalen Besonderheiten der Stadt Wertheim aufzuzeigen.

In nahezu allen Stadt- und Ortsteilen ist eine Große Nachfrage an Wohnraum und Wohneigentum zu verzeichnen. Dies verdeutlicht der begründete Bedarf nach Bauland in Nassig, der auf der Grundlage der derzeitigen Nachfragen nach Baugrundstücken basiert. Die Nachfragen steigen seit dem Aufstellungsbeschluss stetig; aktuell liegen der Stadt Wertheim insgesamt 22 Nachfragen für Wohnbaugrundstücke in Nassig vor, denen aufgrund fehlender Flächen nicht nachgekommen werden kann.

Weder im Altort, noch in neueren Wohngebieten verfügt die Stadt Wertheim über stadteigenen Baugrundstücke. Vor diesem Hintergrund können den Bauwilligen bei Anfragen kurzfristig keine Wohnbaugrundstücke in zur Verfügung gestellt werden. Bei den Bauplatzinteressenten handelt es sich überwiegend um junge Familien aus dem Raum Wertheim, aber auch aus dem umliegenden Nahbereich der Stadt Wertheim.

Der örtliche Bedarf resultiert zudem auch aufgrund der guten überdurchschnittlichen Gewerbe- und Beschäftigtenentwicklung in Wertheim. Wertheim ist das wirtschaftliche Zentrum des Main-Tauber-Kreises und der größte Industriestandort in der Region Heilbronn-Franken nördlich von Heilbronn. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt ist geprägt von einer gesunden Mischung aus Klein- und Mittelbetrieben sowie einer ausgewogenen Branchenvielfalt. Wertheim ist Stammsitz weltweit operierender Unternehmen (11 Weltmarktführer) und Standort innovativer, mittelständischer Betriebe, die überwiegend in den Gewerbegebieten Bestenheid und Reinhardshof sowie im Gewerbegebiet „Almosenberg“ untergebracht sind. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Plangebiet „Welzkübel“ im räumlichen Nahbereich zu den Gewerbegebieten Bestenheid (8 km) und Reinhardshof (5 km) liegt.

Der Ortsteil Nassig ist mit seinen knapp 1.350 Einwohnern der größte Ortsteil der Stadt Wertheim. Mit zahlreichen Nahversorgungsmöglichkeiten wie Metzgerei, Bäckerei und Supermarkt, sowie einer eigenen Grundschule und verschiedenen Vereinen ist die Daseinsvorsorge in Nassig als Grundzentrum gesichert. Der Wohnwert des Baugebiets „Welzkübel“ basiert natürlich auf der landschaftlich reizvollen Lage im direkten Anschluss an einen attraktiven Naturraum. Die Attraktivität des Plangebiets wird allerdings durch den räumlichen Nahbereich zu den oben genannten Gewerbegebieten sowie zu anderen gewerblichen, öffentlichen und infrastrukturelle Einrichtungen auf der Achse Nassig – Kernstadt erheblich gesteigert. Die gestiegene Nachfrage aus dem umliegenden Nahbereich aber auch aus dem Raum Frankfurt / Würzburg ist nach Beurteilung der Stadt Wertheim zudem auf die sich derzeit wandelnden Lebensstile zurückzuführen. Im Zeitalter der Digitalisierung benötigen viele Arbeitnehmer nicht viel mehr als einen Computer und eine schnelle Internetverbindung zum Ausüben ihrer Tätigkeit.

FAZIT

Generell ist festzuhalten, dass die Stadt Wertheim die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken in Nassig momentan nicht decken kann. Die Stadt muss daher marktgerechte und nachfrageorientierte Angebote schaffen, welche sich an den Bedürfnissen der Interessenten orientiert.

Wie bereits schon dargestellt, besteht derzeit eine rege Nachfrage von Wertheimer Bürgern nach Wohnbauland in Nassig, welche sich in der Phase der Familiengründung befinden und zur Miete wohnen. Für diese bereits ortsansässigen Familien muss ein attraktives Angebot geschaffen werden. Des Weiteren ist es zwingend notwendig, dass Einpendler ihre vorhandene Nachfrage nach einem adäquaten Wohnstandort befriedigen und somit die Arbeitskräfte am Wirtschaftsstandort gehalten werden können.

Auch hierfür müssen nachfrageorientierte Angebote geschaffen werden. Gelingt dies nicht, wird die Abwanderung der vorhandenen und potentiellen Interessenten in die Umlandgemeinden forciert. Dies hätte auch die Funktionsschwächung des Mittelzentrums Wertheim zur Folge. Um den durch die Landesentwicklung und Regionalplanung zugewiesenen Funktionen gerecht zu werden und diese auszubauen, muss alles getan werden, was die Wirtschaft, aber auch die Ausstrahlung und Lebendigkeit der Stadt Wertheim stärkt und den Bedürfnissen der Bewohner entspricht. Aus diesem Grund müssen sich Maßnahmen der Stadtentwicklung auch an den Bedürfnissen der Wertheimer Bürger, aber auch der potentiell neuen Einwohner orientieren.

Vor dem Hintergrund der momentanen Bedarfsnachfrage und hinsichtlich der Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch, dass Kommunen Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, bedarf es daher einer Ausweisung an Wohnbauflächen in Nassig. Der Stadt Wertheim ist es bewusst, dass die ausgewiesene Wohnbaufläche des Bebauungsplans „Welzkübel“ im Hinblick auf den rein rechnerisch, nicht darstellbaren Wohnbauflächenbedarf in Nassig in Frage zu stellen ist. Der begründete Bedarf nach Bauland in Nassig orientiert sich aber auch an den vorliegenden konkreten Nachfragen Bauwilliger und an den kommunalen Besonderheiten der Stadt Wertheim.

Aufgrund der vorliegenden konkreten Nachfragen nach Baugrundstücken in Nassig ist es Intention der Stadt Wertheim, die planungs- und wasserrechtlichen Voraussetzungen im Planbereich zu schaffen, so dass Bauwilligen kurz- und mittelfristig Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann. Um private Bevorratungen und damit größere langfristige Baulücken im Baugebiet „Welzkübel“ zu unterbinden, erfolgt vorab ein Grunderwerb aller Grundstücksflächen im Plangebiet durch die Stadt Wertheim. Somit besitzt die Stadt Wertheim die Möglichkeit, beim Verkauf der Grundstücke rechtliche Rahmenbedingungen und vertragliche Regelungen zu schaffen. Dem Verkauf einzelner Baugrundstücke wird eine Bauverpflichtung zugrunde gelegt, d.h. der Grundstückseigentümer muss spätestens zwei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Planbereich „Welzkübel“ stellt für die Stadt Wertheim einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen von Nassig, aber auch die zentralen Funktionen der Stadt Wertheim stärkt und dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Ortsteil Nassig bzw. aus dem Wertheimer Stadtgebiet entgegenwirkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Welzkübel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterung geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von 23 Wohnbaugrundstücken auf einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 1,65 ha.

5. PLANUNG

5.1 PLANUNTERLAGEN

Der Bebauungsplan „Welzkübel“ besteht aus:

- o Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A) im Maßstab 1:2000
- o Begründung zum Flächennutzungsplan (Teil B)
- o Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Teil C); erstellt durch FABION Gbr

5.2 LAGE DES BAUGEBIETS

Das Gebiet ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 30.10.2023 des Referats Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Wertheim. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha und befindet sich südlich des Ortsteiles Nassig. Die auszuweisende Fläche wird wie folgt begrenzt:

- o Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- o Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- o Im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Frohnhofweges
- o Im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Miltenberger Straße



5.3 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Planung sieht vor, im Anschluss an die bestehende Bebauung, eine Baugebietserweiterung fortzusetzen, die ca. 23 Bauplätze ermöglicht.

Es ist geplant 19 Bauplätze für die Errichtung von Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzungen der vier restlichen Grundstücke (Gebietsteil WA2) sind so gewählt, dass hier auch Mehrfamilienhäuser mit höchstens 6 Wohneinheiten entstehen können.

Dem Verkauf einzelner Baugrundstücke wird eine Bauverpflichtung zugrunde gelegt, das heißt der Grundstückseigentümer muss spätestens zwei Jahre nach Grunderwerb mit dem Wohnbau beginnen.

Für die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt.

5.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Praxen der Heil- und Hilfsberufe.

Als ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie mit unerwünschten Immissionen oder großer Flächeninanspruchnahme nicht zur geplanten Nutzung passen.

Für das Gebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper für Doppel-/Reihenhäuser auf maximal 30 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Vorgabe der Obergrenze gemäß § 17 der BauNVO. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Gebäudehöhe ausreichende Regelungen zur Baumasse getroffen werden.

Die Höheneinstellung der Wohngebäude wurde auf die exponierte Lage am Ortsrand abgestimmt. Um hier ausreichend planerischen Spielraum zu schaffen, wurde eine maximale Gebäudehöhe für Wohngebäude, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes, festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante First bzw. der Höchste Punkt bei Pult/Flachdächern (Attika). Die Gebäude dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe von 7,50 (WA1) m bzw. 10,50 m (WA2) am Messpunkt nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

5.5 GESTALTUNG

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, ist die Dachausführung frei zu wählen.

Die Anzahl der Antennen auf Gebäuden im Bebauungsplan ist ebenfalls reglementiert. Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

5.6 FLÄCHEN/MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.6.1 BAUMPFLANZUNGEN ZUR FÖDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Für jedes Baugrundstück verpflichtend ist die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung zweier gebietsheimischer, standortgerechter Hochstamm-Laubbäume mit besonderer Eignung zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von mindestens 12 cm.

5.6.2 ANLAGEN VON FLÄCHENZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 4 (Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

Rechenexempel bei einem Baugrundstück von 600 m²

$$\begin{array}{rclcl} 600 \text{ m}^2 & \times & 0,4 \text{ GRZ} & = & 240 \text{ m}^2 \\ 600 \text{ m}^2 & \times & 0,2 \text{ GRZ} * & = & 120 \text{ m}^2 \end{array}$$

*(zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

überbaubare Fläche gesamt: **360 m²**

nicht überbaubare Fläche: **240 m²**

Fläche zur Förderung der Biodiversität:

$$240 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20\% \quad = \quad \underline{\underline{48 \text{ m}^2}}$$

6. VERKEHRERSCHLIEßUNG

6.1 INNERE VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Miltenberger Straße, beziehungsweise für die beiden südwestlich gelegenen Grundstücke über den Frohnhofweg.

Die innere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen Ringschluss, welcher durch einen überfahrbaren Kreisverkehr an die neue Erschließungsstraße, sowie die den Klingenhub anschließt.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich bereits ein Feldweg, der teilweise im Geltungsbereich liegt und mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

6.2 ANSCHLUSS AN DAS ÜBERÖRTLICHE STRAßENNETZ

Der Anschluss der Fläche an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Miltenberger Straße an die Landesstraße L507 und L508.

7. UMWELTBERICHT/GRÜNORDNUNG

Die Belange der Umweltprüfung und der Grünordnung sind in einem separaten Umweltbericht mit Grünordnungsplanung dargestellt.

Der Umweltbericht ist in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten.

8. FACHPLANUNGEN

8.1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Die Fläche „Welzkübel“ liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

8.2 WASSERSCHUTZGEBIET

Die Fläche liegt außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten.

8.3 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Die Fläche „Welzkübel“ befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

8.4 ALTLASTEN

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche wurde bisher zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere Deponien, sind nicht bekannt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

9. FLÄCHENBILANZ

9.1 ALLGEMEIN

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Wertheim ist regionalplanerisch als „Mittelzentrum“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Brutto-Wohnbaudichte für Wertheim mit 60 Einwohner pro Hektar (EW/ha) festgelegt.

Seitens der Stadt Wertheim werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte mit der Ausweisung des Wohngebiets „Welzkübel“ beachtet. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verbunden mit den ausgewiesenen Grundstücksgrößen, in der Regel zwischen ca. 500 m² und ca. 740 m², sollen die regionalplanerischen Zielvorgaben, die städtebaulichen Absichten der Stadt Wertheim und die Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden.

Fläche Geltungsbereich	ca.	16.589,50 m ²	=	100 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.434,75 m ²	=	14,68 %
Gehweg	ca.	302,42 m ²	=	1,82 %
Feldweg	ca.	184,45 m ²	=	1,11 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	223,20 m ²	=	1,35 %
Nettobaufläche	ca.	13.444,68 m ²	=	81,04 %

9.2 BERECHNUNG DER BELEGUNGSDICHTE / BRUTTO-WOHNRAUMDICHTEN

Der vorliegende Bereich „Welzkübel“ ist in zwei unterschiedlich nutzbare Gebietsteile WA1 und WA2 unterteilt. In den Gebietsteilen WA1 sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im Gebietsteil WA2 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Berechnung der Belegungsdichte erfolgt unter Ansatz der Brutto-Gebietsfläche von 1,65 ha.

Bei der Berechnung der Brutto-Wohnraumdicke werden entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung insgesamt 23 Baugrundstücke zugrunde gelegt

Gebietsteile WA1:	insgesamt 19 Grundstücke
	Je ein Wohnhaus mit 1,5 WE pro Haus.
Gebietsteil WA2:	insgesamt 4 Baugrundstücke
	Je ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 WE pro Haus.

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die unter anderem aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,1 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den Main-Tauber-Kreis bzw. für die Stadt Wertheim angegeben.

Brutto-Wohnraumdichte

(19 Grundstücke x 1,5 WE + 4 Grundstücke x 5WE) x 2,1 EW/WE / 1,65 ha = **61,7 EW/ha**

10. DENKMALSCHUTZ

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.