

Markt Sulzbach a. Main



Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Grüne Lunge“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 30. Januar 2025



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

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Verfahren

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 5.1 Artenschutz
- 5.2 Umweltbericht und Grünordnung
- 5.3 Immissionsschutz
- 5.4 Denkmalpflege
- 5.5 Überschwemmungsgebiete
- 5.6 Gewässerausbau

6. Verkehr

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Trink- und Löschwasser
- 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

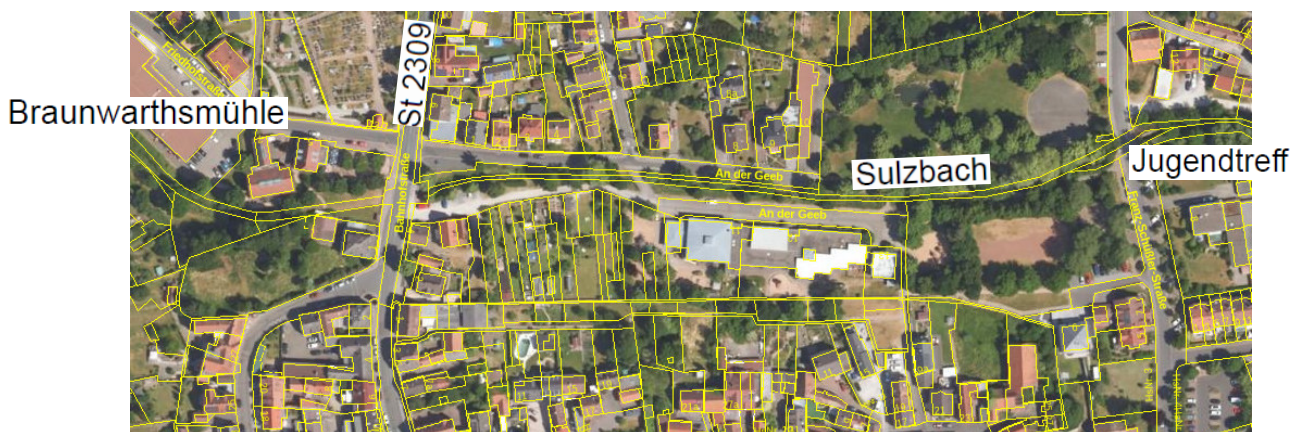
- 8.1 Maß der baulichen Nutzung
- 8.2 überbaubare Flächen
- 8.3 Flächen für den Gemeinbedarf
- 8.4 Öffentlich Grünflächen
- 8.5 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
- 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.7 Dachgestaltung
- 8.8 Abstandsflächen

9. Flächenbilanz

Anlass

Der Sulzbach durchfließt die Marktgemeinde in Ost-West-Richtung und bildet dabei sowohl trennendes als auch verbindendes Element im Ortsbild. Baulich wirkt die Situation trennend, weil der Bach mit seinen begleitenden Grünflächen den Ort in einen südlichen und einen nördlichen Bereich teilt. Verbindend wirken die Flächen, weil sich entlang des Sulzbaches zahlreiche Nutzungen angelagert haben, die der Gesamtbevölkerung dienen. So befinden sich im Plangebiet bzw. im nahen Umfeld ein Jugendtreff, ein Bolzplatz, ein öffentlicher Park, ein Kindergarten, Kleingärten, ein öffentlicher Platz, der Friedhof sowie die Braunwarthsmühle, die einen Gasthof sowie Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen beherbergt. Darüber hinaus wird das Areal im Süden durch die noch in großen Teilen vorhandene Ortsbefestigung des Altortes begrenzt, wodurch auch das historische Erbe des Marktes sichtbar wird.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, dieses Angebot durch weitere Angebote, u.a. Jugendzentrum, Bücherei und Seniorentreff, zu ergänzen und die bestehende Vielfalt zu erhöhen. In diesem Zusammenhang ist auch die Freilegung des verrohrten Sulzbaches südlich der Braunwarthsmühle zu sehen, wodurch sich das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität spürbar verbessern wird.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Um diese Ziele umsetzen zu können, hat der Marktgemeinderat am __. __. 2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Grüne Lunge“ im mittleren Teilabschnitt zu ändern.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

1.1.1 westliches Teilgebiet

An der Ostseite der Bahnhofstraße befinden sich zwei ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser. Der Markt Sulzbach hat das leerstehende Anwesen Bahnhofstraße 4 erworben.



Bahnhofstraße 4



Parkplätze im Ecke An der Geeb / Bahnhofstraße

Zwischen dem Gebäude und der Straße „An der Geeb“ verläuft der Sulzbach sowie ein bachbegleitender Gehweg. Im Einmündungsbereich der schmalen Anwohnerstraße befindet sich ein kleiner Parkplatz.

Westlich der Bahnhofstraße liegt die Braunwarthsmühle, eines der ältesten Gebäude in Sulzbach, erbaut in der Mitte des 17. Jahrhunderts. Die Gebäude werden gastronomisch genutzt und bieten 80 – 130 Personen Platz für vielfältige kulturelle Veranstaltungen. Zwischen Braunwarthsmühle und Bahnhofstraße erstreckt sich ein kleiner öffentlicher Platz, der nach Süden über ein paar Stufen in die Grünfläche übergeht, unter der verrohrt der Sulzbach verläuft.



Platz an der Friedhofstraße



Grünfläche zw. Braunwarthsmühle und Bahnhofstr.

Neben der Bushaltestelle befindet sich das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 1. Hinter diesem Anwesen erstreckt sich eine ungenutzte Grünfläche.



Bahnhofstraße 1



Grünfläche hinter Bahnhofstraße 1

1.1.2 Östliches Teilgebiet

Der Jugendtreff wird durch eine Treppe von der Franz-Schüssler-Straße erreicht. Die gepflasterte Platzfläche liegt ca. 3,0 m unter dem Straßenniveau und wird zu drei Seiten durch eine ca. 2,50 m hohe Mauer und auf der westlichen Seite zum Bolzplatz durch Bäume eingefasst.



Jugendtreff



Bolzplatz westlich des Jugendtreffs

1.2 Planung

1.2.1 westliches Teilgebiet

Freiflächen

Der westliche Teilabschnitt bildet den Schwerpunkt der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen. Dort sollen gegenüber der Braunwarthsmühle ein Seniorentreff und eine Bücherei entstehen und dazwischen die bisher gering genutzte öffentliche Grünfläche gestalterisch aufgewertet und als Spiel- und Erholungsfläche entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Freilegung eines Teilabschnittes des verrohrten Sulzbaches zu sehen.

Die geplanten grünräumlichen Maßnahmen werden vom Büro SZplan stoesser•zeller GbR wie folgt beschrieben:



Gestaltungsplan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Bachaufweitung gehört zur Gesamtplanung des „Sulzbachparks“ und der Sanierung des Schohe-Hauses mit Bücherei und Seniorentreff.

Der geplante Park soll als naturnaher Erholungsraum für die Bürger von Sulzbach a. Main dienen und das ökologische Gleichgewicht in der Region stärken. Durch die Freilegung und Renaturierung des Bachs wird nicht nur der Wasserlauf wieder in sein ursprüngliches, natürliches Bett zurückgeführt, sondern auch die Biodiversität gefördert. Durch die Bachfreilegung und die damit einhergehende Geländemodellierung wird dem Wasser mehr Raum gegeben und mehr Retentionsraum auf den Freiflächen geschaffen. Geplante Mäander und kleine Biegungen erhöhen die Fließdynamik, was natürliche Sand- und Kiesbänke schafft und die Selbstreinigung des Wassers unterstützt. Es entsteht eine große Flachwasserzone, die zum Aufenthalt und Erleben für Groß und Klein dient.

Die Uferbereiche werden mit einheimischen Pflanzenarten wie Weiden bepflanzt, die für Stabilität sorgen und die Lebensräume von Insekten und Kleintieren fördern. Einheimische Bäume wie Erlen und Eschen schaffen natürliche Schattenbereiche und tragen zur langfristigen Stabilisierung des Ufers bei. Ein künftiger Fußgängersteg auf Höhe der Braunwarthsmühle überbrückt den freigelegten Sulzbach.

Im Bereich der Uferaufweitung entsteht ein breites Bachbett mit großer Flachwasserzone, die zum Aufenthalt und Erleben einladen soll. Dieser Bereich wird von Gehölzen weitestgehend freigehalten. Entlang des aufgeweiteten Bachufers werden Sitzblockstufen in die eher flachen Böschungen eingebaut.

Die Bereiche östlich und westlich der Uferaufweitung werden mit Gehölzen wie z.B. Schwarzerlen, Baumweiden und Pappeln bepflanzt. An breiten Stellen wird zweireihig gepflanzt. Zudem werden heimische Sträucher wie z.B. Weiden, Holunder, Hasel, Hartriegel und Schlehen an die Uferänder gepflanzt, um ruhige und geschützte Bachabschnitte zu generieren. Außerdem werden dort die Böschungen steiler angelegt als im Bereich der Uferaufweitung.

Durch naturnahe Sicherungsbauweisen werden Gewässersohle und das Ufer vor Anbrüchen geschützt. Die Uferstreifen bzw. Gewässerrandstreifen werden möglichst erosionssicher und retentionsfördernd angelegt. Es wird ein Gleichgewicht geschaffen zwischen Gewässerbreite, Sohlspannung, Kiessohle und Uferbewuchs.

Ein neuer Fahrradweg führt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze durch den Park, Richtung Westen am Bach entlang und auf Höhe des Anglervereinsheims über die vorhandene Brücke zum Hauptradweg am Main.

Zwischen Fahrradweg und dem Anwesen Untere Dorfstraße 27 ergänzt ein öffentlicher Parkplatz für 12 Pkw die Planung. Um die freiräumliche Qualität der Grünanlage durch zu- und abfahrenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, wird der Parkplatz zur Grünanlage durch eine Hecke abgeschirmt.

Neubebauung

Das bestehende dreigeschossige Walmdachgebäude an der Bahnhofstraße wird saniert und umgebaut. Im Erdgeschoss soll ein behindertengerecht ausgebauter Seniorentreff mit Küche entstehen. Im 1. Obergeschoss werden zwei Mehrzweckräume sowie ein Büro und ein Raum, der als Werkstatt oder Lager für die Bücherei genutzt werden kann, angeordnet. Im Dachgeschoss sind die Technik- sowie Abstellräume vorgesehen.

Im eingeschossigen Anbau ist die Bücherei mit einem Vortragsraum (40 Sitzplätze) geplant. Das Dach wird extensiv begrünt.

Die beiden Gebäudeteile werden durch ein gemeinsames Foyer verbunden.

1.2.2 östliches Teilgebiet

Auf dem bestehenden offenen Jugendtreff, der sich ca. 2,0 m unterhalb der Franz-Schüssler-Straße befindet, soll ein 1-geschossiges Gebäude errichtet werden. In den Räumlichkeiten soll ein Jugendhaus für 6 bis 13-jährige Kinder entstehen, die dort tagsüber in Gruppen betreut werden. Spätestens 20:00 Uhr wird die Einrichtung geschlossen.

Der sich darunter befindlich Jugendtreff ist derzeit frei zugänglich. Da von Seiten der Nachbarn übermäßige Störungen durch Jugendliche befürchtet werden, wird aktuell geprüft, das Areal einzuzäunen und ab 20:00 Uhr zu schließen.

2. Verfahren

Das Areal erstreckt sich entlang des Sulzbachs und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Außenbereich.

Insofern wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan im Regelverfahren durchgeführt.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des alten Ortskerns beiderseits der Ortsdurchfahrt (St 2309) sowie westlich der Franz-Schüssler-Straße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Sulzbach a. Main. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Westlicher Teilabschnitt

Fl. Nrn. 7197/2, 7197/3, 7197/4, 7197/5, 7202, 7203 und 7740/35 (alle jeweils vollständig).

Fl. Nrn. 366, 370, 7197, 7201 und 7740 (alle jeweils teilweise).

Östlicher Teilabschnitt

Fl. Nrn. 500/5 (vollständig) und 500/50 sowie 8033 (beide teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.554 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

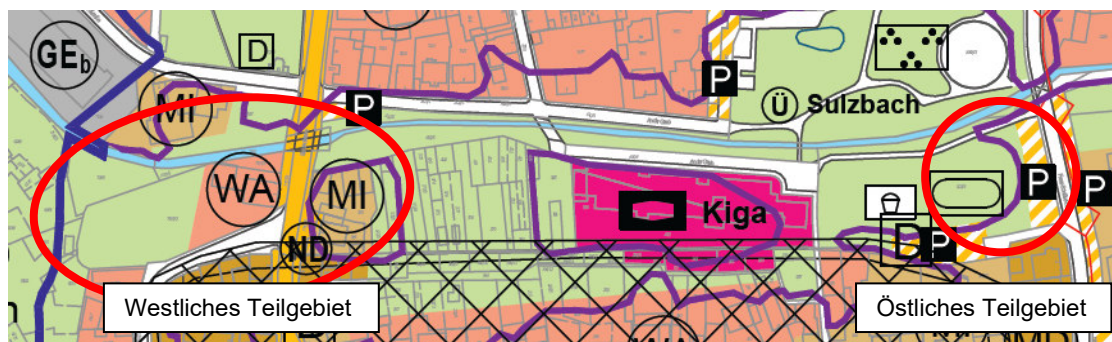
4.1.1 Westliches Teilgebiet

Der Flächennutzungsplan stellt die westliche Teilfläche beiderseits der St 2309 als Allgemeines Wohngebiet (linke Seite) und als Mischgebiet (rechte Seite) dar. Daran anschließend erstrecken sich bis jeweils Grünflächen zum Sulzbach. Nördlich des Sulzbach setzen sich die Grünflächen fort und enden mit einem Mischgebiet.

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbach.

4.1.2 Östliches Teilgebiet

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die östliche Teilfläche als Sportfläche. Das Areal liegt am Rande des überschwemmungsgefährdeten Bereichs (HQ 100) des Sulzbach.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

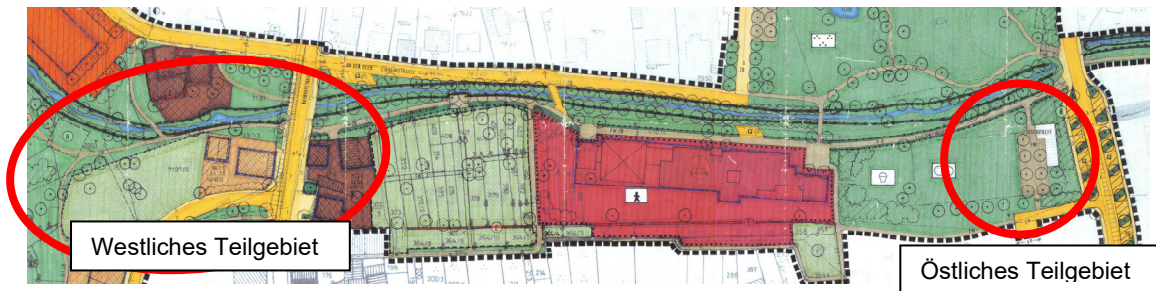
Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. In Ab-

stimmung mit dem Landratsamt Miltenberg wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Der Markt Sulzbach a. Main beabsichtigt zeitnah eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchzuführen. In diese Planfassung sollen alle zwischenzeitlich erfolgten Berichtigungen sowie zur Genehmigung eingereichte Bebauungspläne in die fortgeschriebene Fassung des FNP aufgenommen werden.

4.2 Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht aktuell Planungsrecht durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grüne Lunge“ rechtsverbindlich seit dem 10.07.1992.



B-Planausschnitt unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2.1 Westliches Teilgebiet

Das Areal östlich der Bahnhofstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Nördlich und östlich der Mischgebietes schließen eine öffentliche Grünfläche mit einem Gehweg entlang des Sulzbach und Kleingärten an.

Südlich grenzt der denkmalgeschützte historische Ortskern an das Plangebiet.

Das Areal westlich der Bahnhofstraße ist als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Zwischen den Gebieten verläuft der verrohrte Sulzbach und öffentliche und private Grünflächen mit Gehweg entlang und über den Sulzbach.

Die wesentlichen Festsetzungen des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes lauten:

- ein bis zwei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,8,
- Satteldach,
- Dachneigung 40° - 50°.

4.2.2 Östliches Teilgebiet

Das östliche Teilgebiet ist als öffentliche Grünfläche, Fußweg und Platzfläche für einen Jugendtreff festgesetzt.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutz

Wird später ergänzt

5.2 Umweltbericht und Grünordnung

Wird später ergänzt

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Verkehrslärm

Straßenverkehr

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2021) beträgt die Verkehrsbelastung auf der St 2309 11.223 Kfz/Tag. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 4,2 % und nachts 5,1%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	67,0 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	58,3 dB (A)
Geschwindigkeit 30 km/h		tagsüber und nachts	- 7,5 dB(A)
Steigung		0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

Damit liegen die Emissionspegel

tagsüber bei 59,5 dB(A) und
nachts bei 50,8 dB(A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Gebäuden, die dichter entfernt liegen, erhöhen sich die Werte entsprechend. Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte.

Der Abstand der östlichen Gebäudekante des Seniorentreffs liegt bei ca. 8,0 m zur Straßenachse. Zu dieser Seite ist der Wert um 6,0 dB(A) zu erhöhen. Damit liegen die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber bei 65,5 dB(A) und nachts bei 56,8 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet betragen tagsüber 60,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 5,5 dB(A) und nachts um ca. 11,8 dB(A) überschritten. Der Seniorentreff wird nachts nicht genutzt.

Die geplante Bücherei entsteht in einer Entfernung von ca. 25 m zur Straßenachse. Tagsüber werden die Pegel eingehalten, nachts ist die Bücherei geschlossen.

Beurteilung

Zur lärmzugewandten Fassadenseite des Seniorentreffs werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Da die Gebäude nachts nicht genutzt werden, sind Anforderungen an die Gebäudehülle gegenüber Verkehrslärm entbehrlich.

Lärmpegelbereiche

Die lärmzugewandte Fassadenseite des geplanten Seniorentreffs liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV. Da sich zu den seitlichen Fassaden der Lärm abschwächt, liegen diese im Lärmpegelbereich III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Be-

messung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich II -> Fenster-Schallschutzklasse 1).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Empfehlungen für Hinweise zum passiven Schallschutz

Da die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Fassadenseite über dem schalltechnischen Orientierungswert liegt, wird empfohlen den Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, da zu diesen Seiten eine weiteren Lärminderung von mindestens 5,0 dB(A) angesetzt werden kann, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Parkplatz

Nördlich des Anwesens „Hintere Dorfstraße 27“ ist ein öffentlicher Parkplatz für maximal 12 Pkw geplant. Über die Zufahrt dieses Parkplatzes werden zukünftig auch die rückwärtig vorgesehenen Stellplätze für Hintere Dorfstraße 27 angefahren.

Da die Nutzungsdauer der Parkplätze nicht reglementiert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Fluktuation der Plätze sehr gering sein wird und keine unzumutbaren Störungen des benachbarten Anwesens zu erwarten sind.

5.4 Bodendenkmalpflege

Am südlichen Rande des Plangebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- **D-6-6020-0222**
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich
- **D-6-6020-0223**
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung

Darüber hinaus begrenzen folgende Baudenkmäler das Plangebiet:

- **D-6-76-160-1 - Spessartstraße 58**
Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüsselochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.
- **D-6-76-160-5 - Friedhofstraße 13**
Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und

verschieferter Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.

Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Um sicherzustellen, dass das Bodendenkmal nicht beschädigt wird, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Sulzbach (HQ 100). Aus diesem Grund ist gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzureichen. Hierbei ist u.a. nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse ausgelöst werden.

Im Plangebiet werden Gebäude abgebrochen und einzelne Böschungen abgeflacht. Des Weiteren wird die Bachsohle in Teilabschnitten tiefergelegt. Mit der Planung wird sichergestellt, dass trotz der Neubauplanung der Bücherei und des Jugendhauses kein Retentionsraum verloren geht und sich die Abflussverhältnisse verbessern werden.

5.6 Gewässerausbau

Alle Planungen zur Renaturierung des Gewässers (abschnittsweise Freilegung des verrohrten Bachlaufes und Anlage des Sulzbachparks mit bachquerendem Fußgängersteg) werden mit den aktuell vorbereiteten Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt. Hierfür liegt bereits ein erster Entwurf des Ingenieurbüros SKI zur Überarbeitung des „Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes Sulzbach am Main“ vor.

Für den Gewässerausbau incl. den bachquerenden Steg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg einzureichen. In ersten Vorgesprächen, in die auch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg einbezogen war, wurde grundsätzlich Zustimmung zur geplanten Maßnahme signalisiert.

6. **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Das westliche Teilgebiet ist über die Untere Dorfstraße und die Bahnhofstraße, das östliche Teilgebiet über die Franz-Schüßler-Straße erschlossen.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Trink- und Löschwasser

In der Bahnhofstraße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von DN 150 und in der Franz-Schüßler-Straße von DN 200.

Der Löschwasserbedarf beträgt in beiden Teilgebieten 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Diese Menge kann sichergestellt werden.

Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Gebäude.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und ist im Generalentwässerungsplan und bei der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

Im westlichen Teilgebiet wird das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Das rückwärtigen Nebengebäude der Bahnhofstraße 1 wird ebenfalls abgebrochen. Das Vorderhaus Bahnhofstraße 1 wird saniert und erhält rückwärtig einen Anbau mit einem extensiven Gründach.

In der Gesamtbetrachtung bleibt die überbaute Fläche nach Abbruch und Neubau nahezu gleich, sodass sich keine messbare Verschlechterung der Abflussbedingungen ergeben wird.

Das extensive Gründach und die versickerungsfähig auszubildende Platzfläche östlich der Bahnhofstraße werden stattdessen zu einer Verringerung der anfallenden Niederschlagswassermenge führen und den Kanal entlasten.

Durch den Abbruch des Wohnhauses und die Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses zu einem Seniorentreff/einer Bücherei wird sich auch die anfallende Schmutzwassermenge nicht messbar erhöhen.

Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus errichtet. Das Dach des Jugendhauses wird extensiv begrünt. Hierdurch wird sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser spürbar verringern.

Da das Jugendhaus nur tagsüber und nur zeitlich begrenzt genutzt wird, ist die Menge des anfallenden Schmutzwassers gering und kann vom Kanal aufgenommen werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Grundfläche

Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich innerhalb bzw. am Rande einer öffentlichen Grünfläche. Eine Parzellierung der Parzellen ist nicht geplant. Insofern wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen. Stattdessen wird geregelt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder das Höchstmaß der Überbauung bestimmt.

8.1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im westlichen Abschnitt werden drei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht dem bestehenden Mansarddachgebäude „Bahnhofstraße 1“.

Das Jugendhaus wird zweigeschossig ausgebildet. Die Geschossigkeit ergibt sich durch den Höhenunterschied zwischen bestehendem Jugendtreff auf Bachniveau und Oberkante Franz-Schüssler-Straße.

8.2. Überbaubare Flächen

Mit den Baugrenzen werden die Hauptnutzungen umgrenzt. Die Abgrenzung ist eng auf die vorgesehene Hochbauplanung abgestimmt und berücksichtigt die Belange des Hochwasserschutzes bestmöglich.

Außerhalb der Baugrenzen werden nur noch vereinzelt bauliche Maßnahmen zugelassen. Im Bereich der Bücherei/des Seniorentreffs wird eine Mülleinhausung zugelassen und im Bereich des Jugendhauses ein Steg, der erforderlich ist, um von der Franz-Schüssler-Straße das Erdgeschoss zu erreichen.

8.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Um die Attraktivität der bachbegleitenden Einrichtungen an der Grünanlage zu steigern, wird im westlichen Abschnitt ein Seniorentreff und eine Bücherei und im östlichen Abschnitt ein Jugendhaus ermöglicht. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung ändert, werden auch ähnliche Einrichtungen zugelassen.

8.4. Öffentliche Grünflächen

Um eine flexible Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sicherstellen zu können, werden die befestigten Platzflächen sowie Geh- und Radwege nicht verbindlich festgelegt. Gleiches gilt auch für Sitz- und Liegemöbel, Mauern, Papierkörbe und Tische sowie sonstige Einrichtungsgegenstände, die in die Freiflächengestaltung integriert werden.

8.5. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

8.5.1 Damit sich die Abflussverhältnisse nicht verschlechtern, sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen im Hochwasserabflussbereich des Sulzbach unzulässig.

8.5.2 Damit durch die Umgestaltung kein Retentionsraum verloren geht, wird gefordert, dass dieser ggf. mit gleichem Volumen im Geltungsbereich auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird geregelt, dass die Unterkante der Erdgeschossdecke des geplanten Jugendhauses mindestens eine Höhe von 122,20 m NHN aufweisen muss und dass die Realisierung eines Untergeschosses unzulässig ist.

8.5.3 Um Bauschäden an Gebäuden ausschließen zu können, muss die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden der Bücherei/des Seniorentreffs mindestens 119,10 m NHN betragen.

8.5.4 Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebietes sind Geländeänderungen nur zulässig, sofern dadurch kein Retentionsraum verloren geht. Größere Eingriffe sind im Bereich des Sulzbaches durch die Offenlegung und Renaturierung vorgesehen. Der Umfang wird im Rahmen des Gewässerausbaus in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

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

8.6.1 Im Zusammenhang mit der Freilegung des Sulzbaches wurde in Abstimmung mit der Gebäudeplanung ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Hierbei wurde im Vorfeld eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Die erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen und in die Planung integriert.

Ergänzt wird die Parkgestaltung durch weitere Bäume. Da in das freiräumliche Konzept auch Spiel- und Erholungsflächen sowie Geh- und Radwege integriert werden, hat die Darstellung im Plan lediglich informellen Charakter. Sowohl die Anzahl der Bäume als auch deren Standorte sind unverbindlich.

8.6.2 Regelungen zum Niederschlagswasser

Damit möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers wieder direkt dem Grundwasser zugeführt werden kann, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist. Hierbei sind die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

8.6.4 Artenschutz

Wird später ergänzt.

8.7 Dachgestaltung

Da die geplanten Gebäude in einer Grünfläche stehen werden und in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gebäude angrenzen, bestehen keine Anforderungen in Bezug auf eine festzulegende Dachgestaltung. Aus diesem Grund werden alle Dachformen zugelassen.

Im westlichen Abschnitt ist die Sanierung des Gebäudes „Bahnhofstraße 1“ geplant. Das bestehende Mansarddach wird beibehalten. An dieses Haus wird eingeschossige angebaut. Das Dach soll extensiv begrünt werden.

Im östliche Abschnitt entsteht ein aufgeständertes eingeschossiges Flachdachgebäude. Auch dieses erhält eine extensive Dachbegrünung.

8.8 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

9. Flächenbilanz

9.1 Westliches Teilgebiet

Flächen für den Gemeinbedarf	993 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.089 m ²
Gehwege und Fußgängerbereiche	447 m ²
Parkplatz	462 m ²
Grün- und Platzflächen	2.789 m ²
Wasserflächen	377 m ²
Gesamt	6.157 m²

9.2 Östliches Teilgebiet

Flächen für den Gemeinbedarf	1.027 m ²
Gehwege	125 m ²
Grünflächen	139 m ²
Wasserflächen	106 m ²
Gesamt	1.397 m²

Aschaffenburg, den 30. Januar 2025

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR



Sulzbach a. Main, den ____ 2025

Auftraggeber

Markt Sulzbach a. Main
1. Bürgermeister