

Stadt Wächtersbach

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach
für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“**

Planstand: Mai 2024

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH, Eva Lorenz M.A.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	8
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1.3	Schutzgebiete	9
3	Immissionsschutz.....	9
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	9
4.2	Heilquellenschutzgebiet	10
4.3	Überschwemmungsgebiete.....	10
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	10
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	10
6	Verfahrensstand.....	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2016 hat sich die Stadt Wächtersbach um die Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Hessen“ beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beworben. Das Förderprogramm unterstützt Kommunen bei der Anpassung an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Anlass für den Stadtumbau in Wächtersbach ist der Strukturwandel im Bereich der ehemaligen Brauerei und des Schlosses.

Ebenfalls im Jahr 2016 hat die Stadt Wächtersbach das Schloss, den Schlosspark und zuletzt die ehemaligen Flächen der Brauerei erworben. Mit rd. 18.000 m² Fläche ist das Brauerei-Areal nahezu halb so groß, wie die Wächtersbacher Altstadt (ca. 38.000 m²) ohne Schlosspark. Die mindergenutzten Flächen der ehemaligen Brauerei im Norden der Wächtersbacher Altstadt eröffnen neue gesamtstädtische als auch quartiersbezogene Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei steht die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen im historischen Kontext im Vordergrund.

Die Stadt Wächtersbach beabsichtigt dementsprechend die Entwicklung eines vielseitigen und attraktiven neuen Stadtquartieres. Dabei sollen sich öffentliche und gewerbliche Nutzungen und zeitgemäßer Wohnraum ergänzen und neue Impulse für die Wächtersbacher Innenstadt setzen. Die Integration lebendiger Plätze und Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten sollen zu einem insgesamt authentischen Stadtquartier mit historischem Bewusstsein beitragen, das sich behutsam in die sensible Umgebung einfügt.

In einem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2018 wurde bereits ein ca. 32,2 ha großes Gebiet untersucht, das den Innenstadtbereich des Hauptortes Wächtersbach zwischen Bahnhof und Schloss umfasst. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet stadträumlich in vier Teilbereiche untergliedert: das Schlossensemble mit dem angrenzenden Schlosspark, die ehemalige Brauerei im direkten Anschluss, die überwiegend aus Fachwerkgebäuden bestehende Altstadt sowie die Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts bis zum Bahnhof („Neustadt“).

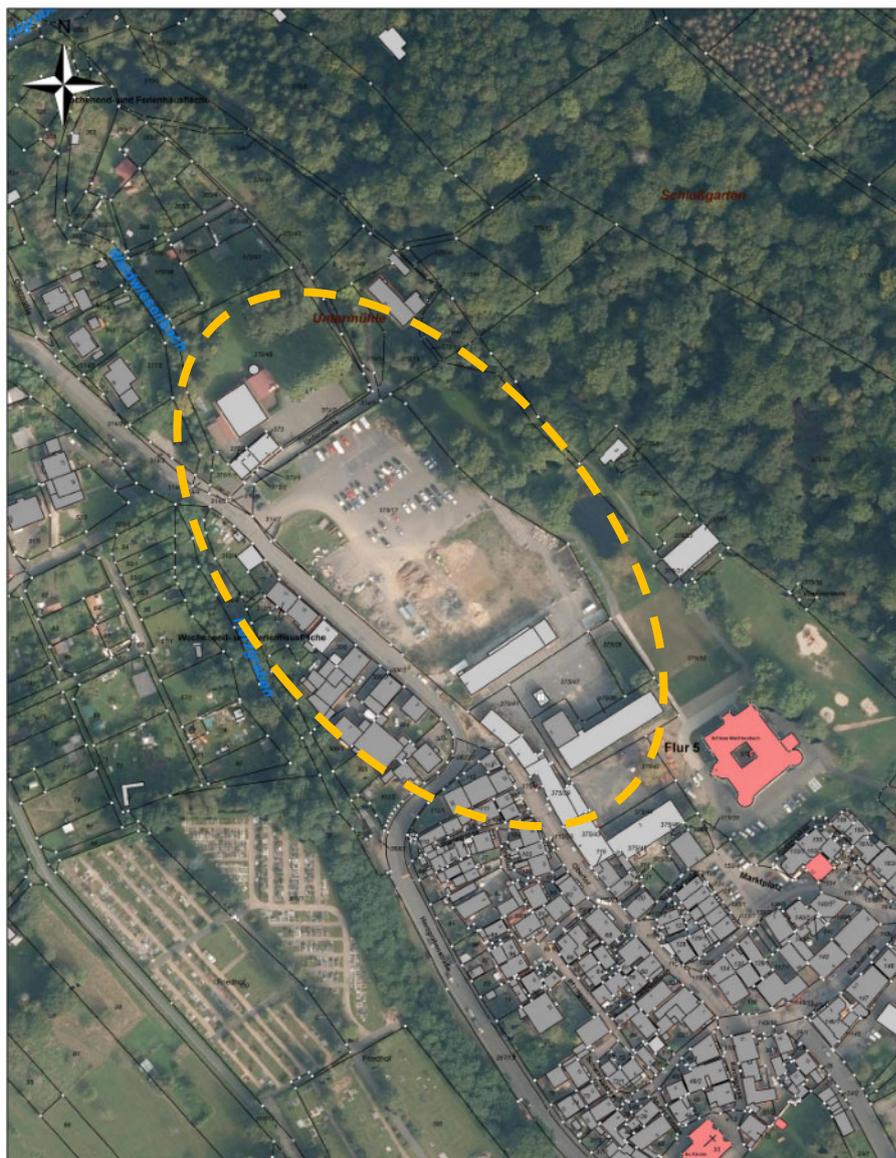
Zur im Jahr 2008 stillgelegten, ehemaligen Brauerei heißt es im ISEK:

„Die spezifisch für diese Nutzung errichteten und umgebauten historischen Gebäude stehen mit großen versiegelten Wirtschaftshöfen direkt am Schloss leer. Die baulichen Anlagen sind durch ihre hohe Spezialisierung eines Brauereibedarfs anderen Nutzungen nicht mehr zuzuführen. Hier sind massive städtebauliche Anpassungen erforderlich, um für dieses Gebiet eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln.“

Zudem sind die in der Vergangenheit ausgewiesenen Wohnbauflächen der Stadt Wächtersbach heute überwiegend entwickelt. Um die Einwohnerzahl stabil zu halten, ist Wächtersbach jedoch auf den Zuzug neuer Bewohner angewiesen. Das ehemalige Brauereiareal bildet in diesem Zusammenhang eines der wenigen noch verbliebenen Flächenpotenziale für die Stadt Wächtersbach.

Die Stadt Wächtersbach beabsichtigt zur Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes einen Wettbewerb zur Konzeptvergabe (Investoren Wettbewerb) durchzuführen. Im Zuge des o.g. Wettbewerbs soll sowohl ein Angebot für die bisherige Rahmenplanung abgefragt werden als auch dem Anbieter die Möglichkeit eröffnet werden -nach bestimmten Vorgaben – eine eigene Vorstellung zur Bebauung mit einer verdichteten Bebauung einzureichen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Wächtersbach

Ende 2018 hat die Stadt Wächtersbach erfolgreich einen Antrag auf Förderung im Programm „Revitalisierung von Siedlungsflächen“ gestellt, das von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert wird. Rund 1Mio. € Fördergelder wurden der Stadt Wächtersbach für den Rückbau der nicht nutzbaren Bestandteile der Brauerei in Aussicht gestellt. Anlagen, die für die Brauerei errichtet oder dafür in bestehende Gebäude eingebaut wurden, entnahm die Stadt im Laufe der Jahre 2019/20. Dabei wurden die denkmalgeschützten Gebäude/Gebäudeteile (z. B. Marstall, Schlossparkmauer) erhalten. Die Neben- und Gewerbegebäude auf dem nördlichen Areal wurden fast vollständig abgeräumt, die zahlreichen Schadstoffe ordnungsgemäß entsorgt. Für die folgenden Jahren stehen noch der Rückbau des Querriegels am Schlosshof, des temporären Ärztehauses sowie des Brauereiwerkshofes mit seiner großen asphaltierten Fläche aus. Mit diesen Maßnahmen werden die Flächen für eine Neunutzung vorbereitet. Das Ziel der Förderung nach revitalisierten Flächen ist erst mit einer tatsächlichen Nachnutzung erfüllt.

Die Umsetzung der Vorstellungen bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Abb. 2 - Fotos:

<p>Blick vom Plangebiet auf die Wittgenborner Straße</p>	<p>Wittgenborner Straße, Plangebiet rechts</p>
<p>Blick vom Plangebiet auf die Bebauung Wittgenborner Straße</p>	<p>Blick in Richtung Norden</p>
<p>Blick auf das Forsthaus Untermühle</p>	<p>Blick über das Plangebiet auf die Bebauung Wittgenborner Straße</p>

Quelle: Eigene Aufnahmen: 06/2023 und 03/2024

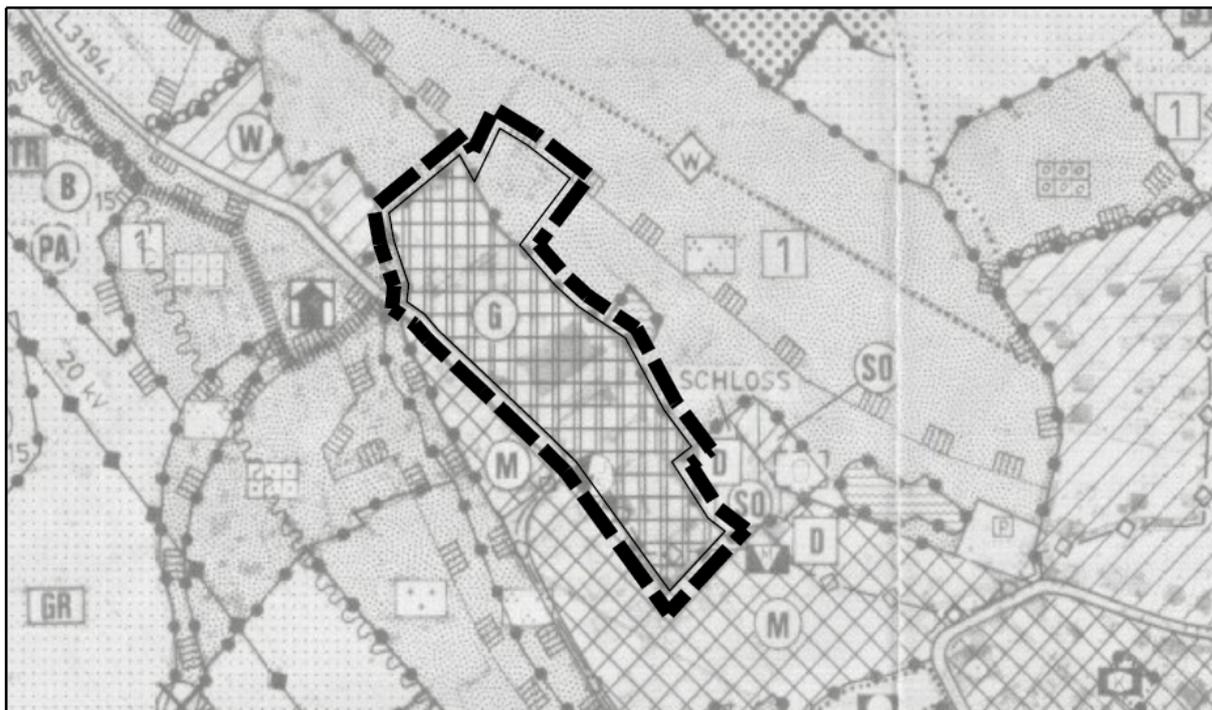
Der wirksame **Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach (1999)** stellt für diesen Bereich Gewerbegebiet „G“ dar. Zur Umsetzung der Planung in deren Mittelpunkt eines vielseitigen und attraktiven neuen Stadtquartiers wird jedoch auf der Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Mischbaufläche „M“ angestrebt.

Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Änderung. Zudem soll das angrenzende Forsthaus mit einbezogen werden. Hier soll zukünftig in Zusammenarbeit mit dem Behindertenwerk eine Wohn- und Arbeitsstätte für Behinderte entstehen, deren Hauptaufgabe die Pflege des Parks sein soll. Für diesen Bereich wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Darstellung einer Fläche für besonderen Nutzungszweck, hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, angestrebt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist wie beschrieben erforderlich. Planziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Darstellung einer Mischbaufläche sowie die Darstellung einer Fläche für einen besonderen Nutzungszweck zu Lasten einer Gewerblichen Baufläche-Bestand und einer Grünfläche.

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans steht eine Gesamtfläche von rd. 2,84 ha.

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach



genordet, ohne Maßstab

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2024 gefasst (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Schlossensemble mit dem angrenzenden Schlosspark, die ehemalige Brauerei sowie das alte Forsthaus.

Die Flächen der ehemaligen Brauerei lassen sich grob in drei Nutzungsbereiche aufteilen:

- Produktion im Süden

- Verwaltung und Abfüllung in zentraler Lage
- Vertrieb im Norden des Areals

Im Zuge der Erweiterungen der Brauerei in den 1960er Jahren entstand das neue Sudhaus im ehemaligen Schlosshof. Dies hatte zur Folge, dass der bisherige Produktionsablauf verändert wurde und moderne Produktionsanlagen im industriellen Maßstab mit Hilfe von massiven baulichen Eingriffen in den teilweise historischen Gebäudebestands untergebracht wurde. In den 1960-70er Jahren entstanden monofunktionale Gebäude teilweise im historischen Gewand, die heute kaum einer anderen Nutzung mehr zugeführt werden können. In den Gebäuden am Obertor waren das Maschinen- und Pumpenhaus, die Filterkessel und das Kühlhaus untergebracht. Im Marstall und in den Anbauten hinter dem Marstallgebäude befanden sich Lagerbehälter und Gärtanks. Im Obergeschoss des Marstalls war die Forstverwaltung ansässig.

Alle Flächen zählten zu den Betriebsflächen und waren somit nicht öffentlich betretbar. Nach dem kommunalen Erwerb in 2016 wurde deutlich, dass bereits vor der Produktionseinstellung der Brauerei 2008 nur noch notwendigste Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Sanierungsmaßnahmen bzw. Modernisierungsmaßnahmen fanden gar nicht mehr statt.

Von den 23 Gebäuden im Planungsgebiet stehen drei unter Denkmalschutz: der Marstall, das Rentamt und das Braumeisterhaus am Obertor. Die weiteren Gebäude wie der ehemalige Kuhstall (1883/1913), das Werkstattgebäude sowie die Logistikhallen (1972) sind in Einfachstbauweise erstellt worden. Lediglich das Bürogebäude wurde seit seiner Errichtung 1964 in zwei Abschnitten modernisiert (1970 und 1990).

Die Flächen der hier in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplans werden wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohn- und Betriebsgebäude
- Westen: Wittgenborner Straße
- Süden: Schloßstraße
- Osten: Schloßpark

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rund 2,84 ha.

1.3 Übergeordnete Planungsebenen

1.3.1 Raumordnung und Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt für den Bereich der ehemaligen Brauerei gegenwärtig Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dar. Eine Abstimmung mit der Regionalplanung erfolgt.

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach als Anlage bei.

2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Boden: Die Böden um Wächtersbach weisen überwiegend einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad auf. Insbesondere die Böden im Bereich der ehemaligen Brauerei unterliegen einer deutlichen anthropogenen Vorbelastung. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Betriebsgeländes ist von einer deutlichen Verdichtung des Unterbodens auszugehen, daher kann geschlussfolgert werden, dass die Bodenfunktionen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes bereits überwiegend verloren sind.

Wasser: Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III befindet sich als WSG Wächtersbach, Brunnen Mittbach (WSG-ID 435-133) rd. 200 m westlich des Plangebiets. Das Plangebiet befindet sich zudem in Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID 435-136).

Klima: Das Plangebiet erfüllt weitestgehend keine Klimafunktion und verfügt über eine gute Luftqualität. Es ist insgesamt auch nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet mit zufriedenstellenden klein-klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen zu rechnen.

Lärm: Es ist keine Lärmbelastung gegeben. Durch Zunahme des Verkehrs kann es geringfügig zu einer Zunahme an Emissionen kommen.

Pflanzen und Tiere: Vor allem Vögel und Fledermäuse sind vom Vorhaben betroffen. Das Plangebiet bietet auch Reptilien und Totholzkäfern einen Lebensraum. Es befinden sich nach NatureViewer im

Plangebiet keine betroffenen Biotope/Biotopkomplexe, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet liegt im Naturpark Hessischer Spessart. Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ein Verlust von (Teil-)Lebensräumen für planungsrelevante Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt werden sich durch entsprechende Maßnahmen allerdings vermutlich vollständig kompensieren lassen.

Landschafts- und Denkmalschutz, Ortsbild: Der Ortskern von Wächtersbach ist als Gesamtlage geschützt. Das Schloss, weitere umliegende Gebäude sowie der Schlosspark und seine Wasserflächen sind Kulturdenkmäler und damit nach HDSchG geschützt. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Schlosspark, sowie zur Schlossanlage. Der südliche Bereich der FNP-Änderung umfasst dabei Bereiche der nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützten Gesamtanlage. Im Umkreis von 300 m zum Planvorhaben befinden sich drei Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG3.

Dementsprechend wird eine frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörde empfohlen.

2.1.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Hessischer Spessart“. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverband Kinzig“ (Nr. 2435005) befindet sich rd. 1,2 km östlich des Plangebiets. Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Mischbaufläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird hier zusammengefasst dargestellt:

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID 435-136).

4.3 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

6 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.05.2024, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: __.__.____ – __.__.____ (einschl.),
Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: __.__.____ – __.__.____ (einschl.),
Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

Abb. 3: Änderung des Flächennutzungsplans

