



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Stadt Miltenberg  
Engelplatz 69

63897 Millenberg

Per E-Mail an [REDACTED]

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
5116102.039  
31.10.2018

Unser Zeichen (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1306-11-15-2  
Herr [REDACTED]

Telefon (09 31) 38 [REDACTED]  
Telefax (09 31) 380 [REDACTED]  
Zi.-Nr. [REDACTED]  
Datum 14.12.2018  
[REDACTED]@reg-ufr.bayern.de

**Stadt Miltenberg, Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mainzer Straße" als erste Änderung des Bebauungsplanes "Mainzer Straße" mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Landkreis Miltenberg  
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

## 1. Einzelhandel:

Gem. den Planunterlagen sollen als Art der Nutzung im Sondergebiet (SO) " Großflächiger Einzelhandel, Hotel, Gastronomie, Wohnen" folgende Nutzungen zulässig sein:

- „1. Ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>
2. Ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>
3. Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>

### Postfachadresse

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

### Bankverbindung

BIC: BYLADEMM  
IBAN: DE7570050000001190315

### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubastraße

### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13

### Telefon

(09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

### E-Mail

poststelle@reg-ufr.bayern.de

### Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

### Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 15:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe
6. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie Dienstleistungsbetriebe
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
8. Wohnungen und Wohngebäude
9. Anlagen nach §§ 12, 13, und 14 BauNVO

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).“

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe unter 1-3 stellen bereits für sich betrachtet Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar, darüber hinaus könnte eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration entstehen. Die Einzelhandelsziele des LEP sind daher zu beachten.

Die Stadt Miltenberg ist als Mittelzentrum gem. Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ LEP ein geeigneter Zentraler Ort für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Die Lage der Einzelhandelsbetriebe wird angesichts der westlich und östlich angrenzenden Wohnanteile und der geplanten neuen Wohnquartiere und der Bushaltestelle „Mainzer Tor“ als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ LEP bewertet. Ggf. sollte erwogen werden, eine weitere Bushaltestelle im östlichen Teil z.B. in der Nähe des neuen Hotels zu errichten.

Durch die Punkte 4, 5 und 6 der textlichen Festsetzungen werden in dem Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe zugelassen, die bisher nur durch die flächenhafte Darstellung im Vorhabens- und Erschließungsplan eingeschränkt werden. Daher wären Szenarien denkbar, auch in Verbindung zu den Punkten 1-3 und dem Bestand, die zu landesplanerisch unzulässigen Verkaufsflächen im Hinblick auf Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ führen könnten. Es ist daher auf geeignete Weise im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die möglichen Einzelhandelsnutzungen mit den Zielen des LEP im Einklang stehen. Details sollten in enger Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde vor der noch folgenden Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgestimmt werden.

## 2. Raum- und Siedlungsstruktur:

Durch das Vorhaben wird eine Konversionsfläche für die Weiterentwicklung und Stärkung des Mittelzentrums Miltenberg wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt, was den Festlegungen unter 2.1 „Zentrale Orte“, 3.1 „Flächensparen“ sowie dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP entspricht. Die höhere Landesplanungsbehörde erwartet durch die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen und Hotel eine Stärkung der mittelzentralen Funktion Miltenbergs sowie eine Aufwertung der Altstadt und des Schwarzviertels durch ganz neue, attraktive Wegebeziehungen und Angebote. Hinsichtlich der Thematik „Raum- und Siedlungsstruktur“ wird die Planung positiv gesehen, wenn die Einzelhandelssortimente im Detail so abgestimmt werden, dass sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

## 3. Hochwasser

Der Umgriff des Bebauungsplans liegt z.T. im Überschwemmungsgebiet des Maines, worauf auch in den Planunterlagen eingegangen wird. Mit Blick auf Grundsatz 7.2.5 LEP (Hochwasserschutz) und Ziel B XI 5.1 des Regionalplans Bayerischer Untermain können diesbezügliche Bedenken zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

## 4. Hinweise

- Das Sachgebiet Städtebau weist darauf hin, dass die Bauleitplanung den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Miltenberg entspricht. Der Standort wird als sinnvolle Ergänzungslage zum zentralen Versorgungsbereich der Altstadt nach Süden gesehen und das Vorhaben grundsätzlich befürwortet. **Ziel sollte jedoch weiterhin sein, zum Einzelhandel in der Altstadt keine Konkurrenz sondern ein Ergänzungsangebot zu schaffen**, das auch zur Belebung der gesamten Innenstadt beiträgt. Dem Leerstand in der Innenstadt sei jedoch weiterhin vorzubeugen. Für diese geplanten (konkreten) Nutzungen seien dann entsprechende Flächen im Bebauungsplan festzusetzen bzw. anzupassen.
- Das Sachgebiet Städtebau verweist auf den Beschluss des Bayerischen Landtags vom 06.05.2003, der besagt, **dass die Gewährung von Städtebaufördermitteln von einer geeigneten Entwicklungskonzeption zum Einzelhandel abhängig zu machen**

ist. Inhalt dieses Konzepts sei das kommunalpolitische, insbesondere das planerische und investive Handeln sowie die Grundstückspolitik, die vorrangig auf die Stärkung ihrer Stadt- und Ortszentren abziele. Die in der vorgelegten Bauleitplanung vorgeschlagene Nutzung entspreche diesem Konzept weitestgehend. Es sei zu erwarten, dass die Entwicklung auf dem Areal „Mainzer Straße“ dem Förderziel „Stärkung der Innenstadt“ nicht schadet.

- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

