

Stadt Miltenberg
Postfach 1740
63887 Miltenberg

Ihr Ansprechpartner:

Zimmer
Telefon: 09371 /
Fax: 09371 / 501
@lra-mil.de

Für Sie erreichbar von Mo bis Fr
von 8.00 bis 12.00 Uhr

Ihre Zeichen: 51/6102.039
Ihre Nachricht vom: 03.06.2019

Unser Zeichen: 51-6102-BP-22-2019-1
Miltenberg, den 19.07.2019

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit
der Terminvereinbarung**



Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. raumordnerischer bzw. landesplanerischer Vorschriften, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Natur- und Immissions- und Bodenschutzgesetze, Wasserschutzgesetze sowie der Belange des Denkmal- und Brandschutzes und der gesundheitsamtlichen Belange;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufen in der Stadt“ als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ i.d.F. vom 27. Mai 2019 durch die Stadt Miltenberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;

Beteiligung des Landratsamtes Miltenberg nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 3 Planentwürfe
1 Formblatt für die Meldung von Ausgleichsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Die Stadt Miltenberg hat im Jahr 2015 einen Investorendialog gestartet, um die Entwicklung der Flächen am ehemaligen Bahnhofsgelände im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ zu projektieren. Sieger des Wettbewerbes sind die ACTIV-Group, Schemmerhofen und die Kehrbaum Architekten AG, München.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in exponierter Lage am Main. Ziel der Planung ist, das Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen der Stadt Miltenberg in attraktiver Lage am Fluss zu erweitern. Zielgerichtet werden Einzelquartiere vorgestellt, die nutzungsbedingt nebeneinander

Hausadresse: Brückenstraße 2 63897 Miltenberg	Unsere Öffnungszeiten: Mo und Di 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 12 Uhr	Donnerstag 8 - 18 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr	Allgemeine Adressen: Telefon: 09371 501-0 Telefax: 09371 501-79270	E-Mail: poststelle@lra-mil.de http://www.landkreis-miltenberg.de
Konten: Sparkasse Miltenberg-Obernburg Raiffeisen-Volksbank Miltenberg Raiba Großostheim-Obernburg	Kto.-Nr.: 620 001 834 Kto.-Nr.: 9988 Kto.-Nr.: 10006	(BLZ 796 500 00) IBAN: DE98 7965 0000 0620 0018 34 (BLZ 796 90000) IBAN: DE36 7969 0000 0000 0999 88 (BLZ 796 665 48) IBAN: DE82 7966 6548 0000 0100 06	SWIFT-BIC: BYLADEM1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1MIL SWIFT-BIC: GENODEF1OBE Ust-IdNr.: DE 132115042	

inander stehen. Es entstehen ein Hotel mit Restaurant und großem Platzbereich und im Westen angrenzend barrierefreie Wohnquartiere mit Tiefgarage. Daran anschließend werden die projekttragenden Handelsbetriebe zum bestehenden EDEKA-Markt und dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude entlang der Einfallstraße angeordnet. Einzelne Baukubaturen werden in den Obergeschossen durch Dienstleistungen, ggfs. Praxen oder ergänzende Flächen für Gastronomie und Wohnen dem Ort entsprechend adäquat ausgebildet. Über eine gemeinsame Erschließungsstraße parallel zur Mainzer Straße werden die unterschiedlichen Stellplatz- bzw. Parkbereiche erschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Miltenberg hat mit Beschluss vom 21. Februar 2018 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ beschlossen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf die vorgezogene Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde bewusst nicht verzichtet. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme bis spätestens 7. Dezember 2018 gebeten.

Mit Schreiben vom 3. Juni 2019 teilt die Stadt Miltenberg mit, dass der Stadtrat der Stadt Miltenberg in seiner Sitzung am 13. März 2019 eine Ergänzung des Beschlusses vom 21. Februar 2018 (Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) vorgenommen hat, den festgelegten Geltungsbereich in zwei Plangebiete aufzuteilen. In dieser Sitzung fand eine Beratung zum Planentwurf und den eingegangenen Stellungnahmen statt. Die Ergebnisse der Beratung sind in die für die Beteiligung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Planentwürfe eingeflossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde das Landratsamt Miltenberg um Stellungnahme bis spätestens 25. Juli 2019 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen.

Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen.

In der Anlage 1, sind die Planunterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes für beide vorhabenbezogene Bebauungspläne „Einkaufen in der Stadt“ sowie „Wohnen am Fluss“ als erste und zweite Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ beigefügt.

Mit den vorgelegten Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes für o.g. Bereiche besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Die „nachrichtlichen Übernahmen“ der Überschwemmungsgrenze (HQ₁₀₀) sowie die Umgrenzung von Anlagen für den Denkmalschutz („Schwertfegertor“, Fundament eines Rundturmes sowie der Bereich der Bodendenkmäler) sind in den berichtigten Flächennutzungsplan - nachherdarzustellen und in die Planlegende unter Angabe der entsprechenden Rechtsgrundlage des § 5 Abs. 4 BauGB aufzunehmen.

Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit.

Bei der Planung sind die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, d.h. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu beachten. Umweltschutzgründe flankieren diese Bestrebungen, indem beispielsweise die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine Innenbereichsentwicklung zielt, um den Außenbereich zu schonen und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Wir weisen darauf hin, dass es allein Aufgabe der Gemeinde ist, zu ermitteln, ob die entsprechende Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung vorliegt oder nicht. Dabei können die Planungsleitlinien wichtige Anhaltspunkte liefern. Entscheidet sich die Gemeinde für eine entsprechende Bauleitplanung, **muss sie auf den Anlass für diese in der Begründung des Bauleitplans explizit und detailliert eingehen**. Erst dann kann seitens des Landratsamts beurteilt werden, ob die genannten Gründe die Einleitung eines Verfahrens tatsächlich rechtfertigen oder nicht.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert aktuell für den Landkreis Miltenberg bis zum Jahr 2036 einen Bevölkerungsrückgang von rund 5,0%. In der vorliegenden Begründung ist der konkrete Bedarf an Handel, Dienstleistungen und Wohnbebauung nicht ausreichend dargelegt. In der Begründung Seite 21, Ziffer 5.3 wird lediglich darauf verwiesen, dass die Entwicklungschancen für das ehemalige Bahnareal gutachterlich durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse bewertet wurde. Das Gutachten liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor, sodass der konkrete Bedarf dieser stark verdichteten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung in der Begründung nicht ausreichend belegt ist. Die Begründung ist in Bezug auf die Erforderlichkeit dieser starken Nachverdichtung zu überarbeiten.

Art der baulichen Nutzung

Dem Sondergebiet sollte, zur besseren Kennzeichnung der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes, die Bezeichnung „Handel, Dienstleistungen Gastronomie und Wohnen“ oder entsprechend der Begründung, Seite 15, Ziffer 4.3 „großflächiger Einzelhandel in Kombination mit Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen“ beigefügt werden. Ferner ist dem Sondergebiet ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad zuzuordnen.

Unter Rubrik A Ziffer 2 sind zur Festsetzung Nr. 9 im Bebauungsplan die Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie Angaben zu Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben näher definiert. In der Begründung ist diese Definition nicht enthalten. Dies ist in der Begründung zu ergänzen. Auf die Erforderlichkeit dieser Beschränkungen wurde in der Begründung, Seite 21, Ziffer 5.3 nicht ausreichend eingegangen. Wir bitten die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Baufeld 1

Aus der Nutzungsschablone zum Baufeld 1 muss eindeutig hervorgehen, dass sich hier der großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ansiedeln wird. Wir bitten um Ergänzung in der Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl

Die Obergrenze der GRZ (einschließlich befestigter Flächen) wurde auf 0,8 festgelegt. Wurde überprüft, ob in der vorgelegten Planung dieser Wert eingehalten werden kann? Der Anteil an Grünflächen erscheint geringer als 20% zu sein. Wir bitten um nochmalige Überprüfung der Festsetzung.

Zahl der Vollgeschosse

Aus der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse muss eindeutig hervorgehen, wie viele Vollgeschosse zulässig sind und auch tatsächlich verwirklicht werden. Daher muss die Kennzeichnung im Planteil identisch mit der Nutzungsschablone und der textlichen Festsetzung sein. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Zahl der Vollgeschosse als zwingend (römische Ziffer **im Kreis**, entsprechend der Planzeichenverordnung Ziffer 2.7) festzusetzen. Wir bitten um entsprechende Anpassung der Zahl der Vollgeschosse im Planteil.

Wandhöhe als Höchstmaß

Die beispielhafte Angabe von 6 m ist zu streichen, da im gesamten Plangebiet keine 6 m Wandhöhe einzuhalten ist. Die Darstellungen im Planteil müssen mit den Festsetzungen abgestimmt werden und übereinstimmen.

Standort für Kinderspielfläche

Unter Rubrik A, Ziffer 11.3 wird der Standort für Kinderspielfläche festgesetzt. In der Begründung, Seite 17, Ziffer 4.7 wird erläutert, dass die Kinderspielfläche auf der Ebene +1, im Gründachbereich vorgesehen ist. Zum besseren Verständnis der Darstellung im Planteil, ist die textliche Festsetzung Ziffer 11.3 um den Zusatz „auf der Ebene +1, im Gründachbereich“ zu ergänzen.

Freiflächen- und Erschließungsplan

Es wäre sinnvoll den Freiflächen- und den Erschließungsplan in einem Plan zusammenzufassen, da so die einzelnen Bereiche des Außengeländes deutlicher zu erkennen sind und mögliche Überschneidungen der Festsetzungen (Erschließung und Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen) vermieden werden können.

Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume

Die zu erhaltenden und die neu zu pflanzenden Bäume sind auch im Bebauungsplan darzustellen und im Textteil entsprechend festzusetzen. Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten „zu erhaltende Bäume“ widersprechen teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans im „mittleren“ Einfahrtbereich. Wir bitten um Überarbeitung dieser widersprüchlichen Festsetzungen.

Nordpfeil

Im Planteil ist der Nordpfeil anzubringen.

Löschwasserentnahmestelle und Feuerwehrumfahrung

Aus dem Erschließungsplan geht nach wie vor nicht hervor, wie die Löschwasserentnahmestelle angedient werden kann bzw. wie die Feuerwehrumfahrung gewährleistet werden kann. Auch in der Begründung sind hierzu keine Angaben gemacht. Sofern hier die Andienung über den geplanten Fahrradweg erfolgen soll bzw. kann, ist dieser Weg auch als Feuerwehrumfahrung zu kennzeichnen. Wir bitten um Überarbeitung der Planung bzw. um nähere Erläuterungen in der

Begründung.

Trassen- und Leitungsrechte

Gem. Begründung Seite 10, Ziffer 1.13, liegen im Plangebiet verschiedene Leitungstrassen. Für freizuhaltenen Trassen sind laut Begründung im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind zum Großteil jedoch mit Baukörpern überbaut. Inwiefern die Leitungsrechte überbaut werden können bzw. dadurch eingeschränkt werden, ist mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.

Stellplatzbedarf

In der Stellplatzberechnung gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Miltenberg wurde ein Gesamtstellplatzbedarf von 220 ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Stellplätze auch auf dem Gelände nachgewiesen sind, sodass nicht schon vor Abschluss der Planung ein Fehlbedarf besteht.

Gemäß der Begründung, sind für die 24 Wohnungen die erforderlichen Stellplätze in Garagen nachgewiesen; im Planteil sind nur 24 Garagen festgesetzt, die übrigen erforderlichen Stellplätze (laut Stellplatzsatzung) sind zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Abstandsflächen

Reichen die Abstandsflächen zum östlichen Wohngebäude (angrenzender Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohnen am Fluss“) aus? Hier wurde keine Vermaßung der Abstandsflächen festgesetzt. Wir bitten um nochmalige Überprüfung und ggfs. um Festsetzung einer Vermaßung der Abstandsflächen.

Ausreichenden Belüftung und Belichtung

Unter Ziffer 8.1 ist die Festsetzung enthalten, dass der Nachweis einer ausreichenden Belüftung und Belichtung erst im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist. Diese Festsetzung wird kritisch gesehen, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit bereits im Bauleitplanverfahren sichergestellt sein muss, dass die Gebäudeabstände ausreichend bemessen sind. Diese Passage ist daher aus der Festsetzungen 8.1 zu streichen.

Nachrichtliche Übernahme

Bei den nachrichtlichen Übernahmen, Ziffer 5, hat sich in der Passage „Fahrradweg und Böschung“ ein Tippfehler eingeschlichen. Es muss „**Schwertfegertor**“ heißen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Plan Nr. 05 „Schnitte und Ansichten“ ist in der Planlegende die Einfahrt/Ausfahrt Tiefgarage erläutert. Auch im Plan Nr. 07 „Erschließungsplan“ sind in der Planlegende unter Ziffer 6 „Flächen für Garagen und Nebenanlagen - Ga/TGa/N“ aufgeführt. Tatsächlich ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Tiefgarage vorgesehen. Wir bitten um entsprechende Berichtigungen der Planlegenden.

Verfahrensvermerk

Unter Ziffer 2, Abs. 1 muss es richtig heißen: „...im Rahmen des **beschleunigten** Verfahrens nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben“.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde vom Planungsbüro ÖAW vorgelegt. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Uhu und Wanderfalke im angrenzenden SPA-Gebiet „Bundsandsteinfelsen am Main“ können ausgeschlossen werden.

Die von künftiger Bebauung betroffenen gesetzlich geschützten Sandmagerrasen werden im Umfang von 250 m² auf der Fl.Nr. 4190/41 ausgeglichen (Ausgleich 1:1). Eine entsprechende Darstellung erfolgte im Planteil des Bebauungsplanes.

Dem Vorhaben wird aus naturschutzrechtlicher Sicht zugestimmt, sofern noch Folgendes beachtet wird:

1. Berücksichtigung von Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen entsprechend der Angaben des Büros ÖAW (saP).
2. Herstellung und dauerhafter Erhalt einer Sandmagerrasenfläche auf Fl. Nr. 4190/41 Gemarkung Miltenberg im Umfang von mind. 250 m² Fläche. Vorbereitung der Fläche durch Aufbringung von Erdmaterial aus Spenderfläche Fl. Nr. 4190/43. Verhinderung von Gehölzsukzession durch jährliche Entnahme des Gehölzaufwuchses (Winterhalbjahr). Je nach Aufwuchs jährlich 1 x bodennahe Mahd der Fläche inkl. Abtransport des Mähgutes. Anlage der Sandmagerrasenfläche im Vorgriff zur Überbauung des Plangebietes. Anzeige von Abschluss der Maßnahme.

Da auf einer Fläche von 250 m² in nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop eingegriffen wird, ist nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG von Seiten der Stadt Miltenberg ein formloser Antrag auf Zulassung einer Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung zu stellen.

C) Immissionsschutz

Nördlich der Plangebiete befindet sich die Bahnlinie Miltenberg-Aschaffenburg. Im Südwesten verläuft die Mainzer Straße. Im Nordosten grenzt der Main mit Binnenschifffahrt und Anlegestellen an das Plangebiet an.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (Bahnlinie, Straße, Binnenschifffahrt) können innerhalb der Plangebiete die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse waren daher für die geplante Bebauung die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Schalldämm-Maße, Belüftungseinrichtungen) durch eine schalltechnische Untersuchung auszuarbeiten.

Aufgrund der geplanten bzw. bestehenden gewerblichen Nutzungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden Bebauung innerhalb bzw. außerhalb der Plangebiete überschritten werden. Daher waren in der schalltechnischen Untersuchung die prinzipiell erforderlichen organisatorischen, baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Beurteilung:

Bahnverkehr/Schienenverkehr

Die in dem ursprünglichen schalltechnischen Gutachten für das Prognosejahr 2025 genannten Zugzahlen waren aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar bzw. plausibel.

Gemäß den, dem Gutachter nunmehr vorliegenden Angaben der Deutsche Bahn AG [Angaben der Deutsche Bahn AG zu den Zugzahlen (Prognose 2030) der Bahnstrecke 5224 vom 31. Januar 2019] ist für das Prognosejahr 2030 auf der Strecke 5224 (Abschnitt Miltenberg) mit insgesamt 91 Zugfahrten tags und 9 Zugfahrten nachts zu rechnen. Zuschläge ergeben sich aus der Streckenbeschaffenheit (z.B. Art der Schwellen, Brückenbauwerke) und dem Streckenverlauf (z.B. enge Kurven).

Nach Rücksprache mit dem Gutachter ergibt sich daraus, dass für das Prognosejahr 2030 kein

Güterverkehr mehr von Miltenberg in die Richtungen Aschaffenburg und Walldürn vorgesehen sind. Dies erscheint aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar. Für das Prognosejahr 2025 waren noch 3 Güterzüge für die Tagzeit und 2 Güterzüge für die Nachtzeit angegeben.

Schiffsverkehr, Schiffsanlegestelle

Eine von drei Schiffsanlegestellen befindet sich unmittelbar an der vorgesehenen Wohnbebauung des vorgesehenen Baufeld 1 „Handel, Dienstleistungen, Wohnen“.

Aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass die Geräuschbelastung nachts aufgrund der **Geräuschemissionen der Bahnlinie sowie der Schifffahrt** fassadenweise fast dieselbe Größenordnung aufweist wie tagsüber.

Als Ergebnis der durchgeführten Berechnungen werden die Orientierungswerte **für Mischgebiete** der DIN 18005 für den Verkehrslärm während der **Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)** an der vorgesehenen Wohnbebauung des vorgesehenen Baufeld 1 **um bis zu 6 dB(A)** überschritten.

Auf der dem Main zugewandten Nordostseite betragen die Überschreitungen während der Nachtzeit bei allen Wohnhäusern 5 bis 6 dB(A).

Es ist zu erwarten, dass diese Überschreitungen zu einem überwiegenden Teil durch Schallemissionen der Anlegestellen, verursacht durch das Laufen von dieselbetriebenen Hilfsaggregaten u.a. zur Stromerzeugung und Schiffe im Leerlauf, verursacht werden, was durch die E-Mail des Ingenieurbüro Greiner vom 17. Juli 2019 bestätigt wird.

Aus der Sicht des Schallschutzes sollte hier eine landseitige Stromversorgung an der Liegestelle und die Abschaltung der Bordaggregate vorgesehen werden, z.B. durch Einbeziehung der Anlegestellen in das Plangebiet und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zu den zu erwartenden Schallimmissionen durch die dieselbetriebenen Hilfs- bzw. Stromaggregate der Schiffe an den Anlegestellen kommt noch die Luftverunreinigung durch die Dieselmotoren, welche aufgrund ihrer Nähe zu den vorgesehenen Wohnungen und der langen Laufzeit als belästigend angesehen werden.

Schutzgrad (Schall) für die vorgesehenen Wohnungen

Der **Schutzgrad (Schall)** für die vorgesehenen Wohnungen in dem Sondergebiet ist aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht direkt zu erkennen. Er ist aus hiesiger Sicht **eindeutig in den Festsetzungen festzulegen.**

Gewerbelärm

Bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens stand die Anzahl und Lage der haustechnischen Anlagen noch nicht fest. Für die Fachmärkte, Gastronomie und das Hotel wurden die Emissionen der haustechnischen Anlagen in typischer Höhe angesetzt, die jedoch im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Die Einhaltung der Festsetzung 20.6 ist vor Baubeginn durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes „Einkaufen in der Stadt“ (bisher Mainzer Straße) liegen die Grundstücke Fl.Nrn2986, 4190/3, 4190/4, 4190/7, 4190/11, 4190/12, 4190/17, 4190/24, 4190/25, 4190/26, 4190/43, 4190/44 und teilweise 4516/6, Gemarkung Miltenberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind keine der v.g. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufen in der Stadt“ als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Es liegen allerdings folgende Informationen vor:

Auf den v.g. Grundstücken befand sich das ehemalige Betriebsgelände des Güterbahnhofes Miltenberg. Die Grundstück **Fl.Nr. 4190/4, 4190/7 und 4190/12** wurde in der Zeit von 1876 bis 2005 als Güterbahnhof mit Lagerplatz für Signallampen der DB und im Anschluss als Esso-Tanklager genutzt und wurden 2002 als Altlastverdachtsfläche aufgenommen. Im Rahmen einer „Quellsanierung“ wurde der Bereich der Altlastverdachtsfläche (ca. 600 m²) saniert, in dem der mit MKW-belastete Boden bis in den Grundwasserschwankungsbereich (ca. 2,5 m u. GUK) ausgehoben und mit entsprechend geeignetem Material wiederverfüllt. Im Zeitraum von Oktober 2005 bis April 2017 wurde ein Grundwassermonitoring durchgeführt, bei der keine MKW-Belastungen nachgewiesen werden konnte. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) wurden die Grundstücke mit Bescheid vom 9. April 2018 nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht mit der Nutzungseinschränkung, dass bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund das Abfallrecht zu beachten ist sowie Erdbaumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes gutachterlich zu begleiten sind und organoleptisches Material ordnungsgemäß zu entsorgen ist, entlassen.

Auf dem Grundstück **Fl.Nr. 2986** befand sich eine Tankstelle mit Werkstatt. Der Verdacht auf eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung wurde mit der Orientierenden Untersuchung (OU) im Jahr 2002 ausgeräumt und die Fläche wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen. Im Bericht der OU wurde darauf hingewiesen, dass im Falle von Baumaßnahmen das Aushubmaterial kontaminationsbedingt nicht uneingeschränkt wiederverwendbar sein kann.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufen in der Stadt“ als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes somit keine Bedenken.

E) Wasserschutz

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, wo das gesammelte Niederschlagswasser in den Main eingeleitet werden soll. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dies zu konkretisieren.

Weitere wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

F) Denkmalschutz

Mit dem o.g. Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis. In fachlicher Hinsicht bitten wir, die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) einzuholen und zu berücksichtigen.

G) Brandschutz

Löschwassermenge muss laut Regelwerk DVGW W405 in Mischgebieten mit einer Geschosshöhe >3 und den örtlichen Gegebenheiten mindestens 144m³/Stunde (2400l/Minute) für zwei Stunden über Hydranten (oder Wasserentnahmestellen) in maximal 300m Entfernung sichergestellt werden.

Hinweis: wenn möglich eine Löschwasserbereitstellung oder -entnahme aus dem Main bei der Planung berücksichtigen.

Blitzschutzanlagen werden im §19 der MVKVO (Muster Verkaufsstättenordnung) gefordert. In Art. 44 BayBO werden „dauernd wirksame Blitzschutzanlagen“ gefordert, wenn Blitzeinschläge leicht eintreten, oder schwere Folgen haben können. Beides trifft auf das Bauvorhaben zu und muss deshalb eingeplant werden.

Brandabschnitte sind laut MIndBRL durch Brandwände zu unterteilen, diese vergrößern sich jedoch durch den Einsatz von Brandmeldeanlagen und selbsttätige Feuerlöschanlagen was die Einplanung solcher begünstigt, vor allem, da Wohnräume über den Verkaufs- und Parkräumen geplant sind. Ebenso müssen Entrauchungsmöglichkeiten geplant werden.

Stellflächen für die Feuerwehr und Feuerwehrumfahrungen sind bei dem geplanten Bauvorhaben einzuplanen, da die Balkone zur Mainseite als mögliche Rettungswege zur Rettung über Drehleitern dienen, diese aber in Breite und Befahrbarkeit entsprechend angelegt sein müssen.

Zwei bauliche Rettungswege (oder Anleiterpunkte für Drehleitern) müssen ab einer Geschosshöhe von 7m für jeden Nutzungsabschnitt vorhanden sein.

H) Gesundheitsamtliche Belange

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete sind von dieser Baumaßnahme nicht betroffen.

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit den geplanten Vorhaben entsprechend seinen Beschreibungen in den Antragsunterlagen Einverständnis.

Aufgrund der umfangreichen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

Mit freundlichen Grüßen


Regierungsrat