



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Stadt Miltenberg
Engelplatz 69

63897 Millenberg

Per E-Mail an [REDACTED]@miltenberg.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
5116102.039

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1306-[REDACTED]
24-8314.1306-[REDACTED]

Telefon (09 31) 380-[REDACTED] Telefax (09 31) 380-[REDACTED] Zi.-Nr. H-[REDACTED] Datum 10.07.2019

03.06.2019

[REDACTED]@reg-ufr.bayern.de

**Stadt Miltenberg, Neuaufstellung zweier vorhabenbezogener Bebauungspläne "Einkaufen in der Stadt" und "Wohnen am Fluss" als erste bzw. zweite 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. 3 und § 4 Abs. 2 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 den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

1. Einzelhandel:

Die Festsetzungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan "Einkaufen in der Stadt" wurden unter „2. Art der Nutzung Sondergebiet (SO)“ deutlich verändert. Gegen die Punkte 1-8 werden keine Einwände erhoben, die Einzelhandelsziele des LEP sowie des RP1 stehen diesen Nutzungen nicht entgegen.

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

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

Bankverbindung

BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubastraße

Punkt 9 sieht „sonstige Handelsbetriebe, die im Kernsortiment keine Sortimente des Innenstadtbedarfs führen“ vor, gefolgt mit einer Liste der Sortimente des Innenstadtbedarfs.

Die in Punkt 9 aufgeführten Handelsbetriebe werden in ihrer Größe in keiner Weise eingeschränkt. Darüber hinaus werden Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) nicht ausgeschlossen. Daher wären Szenarien denkbar, die zu landesplanerisch unzulässigen Verkaufsflächen im Hinblick auf Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ LEP führen könnten. Es ist daher auf geeignete Weise im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die möglichen Einzelhandelsnutzungen mit Ziel 5.3.3 des LEP im Einklang stehen. Eine geeignete Festsetzung wäre z.B.: „Sonstige Handelsbetriebe, die im Kernsortiment keine Sortimente des Innenstadtbedarfs oder des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) führen mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² je Betrieb.“

Mit dieser vorgeschlagenen Formulierung würde einer ungesteuerten Entwicklung der nicht eingeschränkten Sortimente wirksam entgegengewirkt und gleichzeitig auch genügend Spielraum für künftige Entwicklungen eingeräumt werden. Es liegt jedoch in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Miltenberg, diese Formulierung oder eine andere geeignete Festsetzung zu wählen, um die Planung mit Ziel 5.3.3 LEP in Einklang zu bringen. Die Begründung sollte unter „4.3 Art der baulichen Nutzung“ auf die neue Formulierung angepasst werden.

2. Tourismus

Gem. Grundsatz B IV 2.5.1 RP1 soll darauf hingewirkt werden, den Erholungswert der Region durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. Gem. Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Die Errichtung eines Hotels mit rd. 80 Zimmern und 140 Betten wird angesichts des gutachterlich festgestellten Bedarfs diesem Zusammenhang positiv gesehen.

Obwohl es in der lokalen Diskussion durchaus schon Thema war, sind in den Planunterlagen keine Aussagen über die Absicht zu entnehmen, den Hotelstandort auch für Tagungen, Seminare und Kongresse zu entwickeln. Gem. Grundsatz B IV 2.5.10 RP1 kommt dem weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Region als attraktivem Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse auch zur Verbesserung ihrer Außenwirkung besondere Bedeutung zu.

Tagungen, Seminare und Kongresse stellen zunehmend eine große wirtschaftliche Bedeutung für die Region dar und tragen dazu bei, auch abseits der gewohnten Saisonzeiten touristischen Einrichtungen bessere Auslastung zu ermöglichen. Aus regionaler Perspektive sollte daher er-

wogen werden, im Zusammenhang mit der Hotelplanung auch einen Standort für Tagungen, Seminare und Kongresse zu entwickeln, der in Miltenberg bisher nicht zur Verfügung steht. Die Planunterlagen könnten hierzu jedenfalls im Begründungsteil, ggf. auch im Planteil ergänzt werden.

3. 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. Auch die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen für die Wohnhäuser trägt Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ LEP Rechnung. Ggf. sollte in Erwägung gezogen werden, auch Teile der Parkflächen für das Hotel, die bisher oberirdisch in Form von Parkplatzanlagen bzw. in einem Parkdeck untergebracht werden, unterirdisch zu verplanen und die damit gewonnenen Flächen zur touristischen Aufwertung, z.B. für Räume für Tagungen, Seminare und Kongresse, zu nutzen. Die Planung der Wohnhäuser mit 3 Obergeschossen und des Hotels mit 7 Obergeschossen entspricht Ziel B II 3.3 RP1, nach dem in Miltenberg auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden soll.

Die höhere Landesplanungsbehörde erwartet durch die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen und des Hotels 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 aus landesplanerischer Perspektive weiterhin positiv gesehen.

4. Hochwasser

Der Umgriff der Bebauungspläne 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 RP1 können diesbezügliche Bedenken weiterhin zurückgestellt werden, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden der Bebauungsplanänderung ggf. mit Auflagen zustimmen.

5. Hinweise

- BP „Einkaufen in der Stadt“ sowie BP „Wohnen am Fluß“, 1.10 Raumordnung: „Die Stadt Miltenberg ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als allgemeiner ländlicher Raum bzw. als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.“

Die Ausweisung erfolgt im LEP, der Regionalplan übernimmt diese Ausweisung lediglich redaktionell, daher wäre hier korrekt: „Die Stadt Miltenberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.“

Die hierzu dargestellte Karte ist veraltet (zu sehen an Klingenberg a.Main, welches inzwischen zum gMZ Elsenfeld/Obernburg/Erlenbach/Wörth/Klingenberg gehört).

Die aktuelle Karte ist hier zu finden:

https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp1/raumstruktur_r1_20180710.pdf

Beschriftung: Statt „Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan Bayerischer Untermain (1), Ausschnitt o.M.“ wird vorgeschlagen: „Regionalplan Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Ausschnitt o.M.“

- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.
- Das Sachgebiet Städtebau erhebt weiterhin keine Einwände.
- Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

