

Stadt Miltenberg
Postfach 1740
63887 Miltenberg

Raumordnung und Bauleitplanung

Ihr Ansprechpartner:
F. [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]

Telefon: 09371 / [REDACTED]

Fax: 09371 / 501 [REDACTED]

[REDACTED]@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-23-2019-1
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 „Wohnen am Fluss“ als 2. 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

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

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	

Fluss zu erweitern. Zielgerichtet werden Einzelquartiere vorgestellt, die nutzungsbedingt nebeneinander 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 im 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 Wohnbebauung und Hotelnutzung nicht ausreichend dargelegt. In der Begründung Seite 15, Ziffer 4.3 wird lediglich darauf verwiesen, dass das Ansiedeln eines Hotels gutachterlich belegt sei. Dieses Gutachten liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor, sodass der konkrete Bedarf dieser stark verdichteten Wohnnutzung bzw. der Hotelnutzung 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 „Hotel und Wohnen“ ist ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad zuzuordnen.

Zahl der Vollgeschosse

Aus der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse muss eindeutig hervorgehen, wie viele Vollgeschosse zulässig sind und auch tatsächlich verwirklicht werden. 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 und in der Nutzungsschablone.

Wandhöhe als Höchstmaß

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

Freischankfläche

Es wird zwar festgesetzt, dass eine Freischankfläche von 200 m² außerhalb der Baugrenze zulässig ist, der genaue Standort dieser Freischankfläche wurde aber weder im Planteil noch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt bzw. festgesetzt. Der Standort der Freischankfläche ist eindeutig festzulegen.

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 Bereich des Einfahrtbereichs zum Hotel sowie direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie. Die Bäume in diesen Bereichen müssten entfallen, da sich diese Planungen gegenseitig ausschließen.

Nachrichtliche Übernahme

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

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.

Nordpfeil

Im Planteil ist der Nordpfeil anzubringen.

Stellplatzbedarf

In der Stellplatzberechnung gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Miltenberg wurde ein Stellplatzbedarf von 98 Stellplätzen ermittelt. Bei der Berechnung wurde der Stellplatzbedarf des zum Hotel gehörenden Gastronomiebetriebes nicht berücksichtigt. Hier wäre ein Mehrbedarf von 1 St.Pl. / 10 m² NF anzusetzen.

Die Darstellung der Stellplätze im Bebauungsplanentwurf in dieser Form ist irreführend, da die ausgewiesenen Stellplätze (entlang der Mainseite) in die Baugrenzen der Wohnhäuser hineinragen und sich diese Festsetzungen widersprechen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die dargestellten Stellplatzflächen der Tiefgarage handeln soll. Somit würde grundsätzlich kein Widerspruch mit den dargestellten Baugrenzen vorliegen. Da sich jedoch nicht eindeutig aus den Festsetzungen erkennen lässt, welche Stellplatzflächen der Tiefgarage zuzuordnen sind und welche Stellplatzflächen oberirdisch ausgewiesen werden, sind die Darstellungen im Planteil und die Erläuterungen in der Planlegende zu überarbeiten oder ggfls. die Stellplätze der Tiefgarage im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.

Garagen/Tiefgarage

Im Planteil des Bebauungsplans ist im Bereich des Hotels immer noch eine Fläche für Tiefgarage dargestellt – lt. Vorhaben- und Erschließungsplan ist jedoch keine Tiefgarage für das Hotel geplant. Somit widersprechen sich diese Festsetzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.

Die Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgarage ragt auf einer Teilfläche (im Bereich der Löschwasserentnahmestelle) in den geplanten Fahrradweg hinein. Soll der Radweg mit der Tiefgarage „unterbaut“ werden? Nähere Ausführungen hierzu sind in der Begründung nicht enthalten. Dieser Widerspruch bei den Darstellungen bzw. Festsetzungen ist zu beseitigen, ggfls. ist der Radweg in diesem Bereich zu verlegen bzw. zu reduzieren.

Für die Tiefgarage ist eine abweichende Bauweise > 50 m festzusetzen.

In der Begründung Seite 16, Ziffer 4.7, wird ausgeführt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das Wohnen in einer eingeschossigen offenen Garage nachgewiesen werden. Die Garagen können natürlich belüftet werden. Beziehen sich diese Angaben auf die Tiefgarage oder ist neben den offenen Stellplätzen auch noch ein Garagenkomplex auf dem Gelände geplant? Im Planteil des Bebauungsplanes ist lediglich die Bezeichnung „Ga/TGa“ dargestellt. Der genaue Standort des Garagenkomplexes auf dem Gelände ist aber nicht dargestellt. Eine eindeutige Zuordnung dieser Festsetzung bzw. der Planungswille der Gemeinde ist hier nicht möglich bzw. erkennbar. Sofern auf dem Gelände noch Garagen errichtet werden sollen, ist der Standort dieser Garage eindeutig festzusetzen. Die Begründung ist zu konkretisieren.

Abstandsflächen

Reichen die Abstandsflächen des Hotels (Obergeschoss) nach Süden (Mainzer Straße) aus? Hier wurden keine Abstandsflächen festgesetzt.

Unter 5.4 Abstandsflächen in der Begründung gibt es eine Angabe zu einer bestehenden Abstandsflächenübernahme für das Grundstück Fl.Nr.2985. Diese Angabe bezieht sich auf den Grundstückseigentümer **Fl.Nr. 4150**, welches nicht im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Sollte auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 2985 jedoch eine Abstandsflächenübernahme für das Grundstück Fl.Nr. 4190/51 bestehen, wäre diese natürlich zu berücksichtigen und die Vermaßung der Abstandsflächen entsprechend anzupassen bzw. zu überarbeiten.

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.

Immissionsschutz

Die Festsetzung Ziffer 20.3 „Gewerbegeräusche“ und 20.4 „Festsetzung zum Rolltor“ beziehen sich unseres Erachtens auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufen in der Stadt“. Sie sind daher aus dem Planentwurf „Wohnen am Fluss“ zu entfernen.

Verfahrensvermerk

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

B) Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird dem o.g. Vorhaben, unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend der Angaben des Büros ÖAW (saP), zugestimmt..

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 den Richtungen Aschaffenburg und Walldürn vorgesehen ist. 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

Zwei der drei Schiffsanlegestellen befinden sich unmittelbar an der vorgesehenen Wohnbebauung des vorgesehenen Baufeldes 1 „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 allgemeine Wohngebiete** der DIN 18005 für den Verkehrslärm während der **Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)** an der vorgesehenen Wohnbebauung des vorgesehenen Baufeld 1 „Wohnen“ **um bis zu 11 dB(A)** überschritten.

Auf der dem Main zugewandten Nordostseite betragen die Überschreitungen während der Nachtzeit bei allen Wohnhäusern 10 bis 11 dB(A).

Es ist zu erwarten, dass diese hohen 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.

Gemäß E-Mail des Ingenieurbüros Greiner vom 17.07.2019 beträgt der vom Verkehrslärm verursachte Lärmpegel (Beurteilungspegel) auf der zum Main zugewandten Nordostseite des Baufeldes 1 Wohnen während der Nachtzeit insgesamt 56 dB(A). Davon entfallen 55 dB(A) auf die Schiffsanlegestellen und nur 45 bis 49 dB(A) auf den Bahnverkehr auf der Eisenbahnbrücke sowie nur ca. 44 bis 45 dB(A) auf den Schiffverkehr auf dem Main.

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.

Auch tagsüber werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm aus der Schiffsanlegestelle, der Schifffahrt und dem Zug um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Zu den zu erwartenden hohen 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 und Wohngebäude sowie für das vorgesehene Hotel

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

Festsetzung 20.2

„Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern diese Räume nicht über Fenster an schallabgewandten Gebäudefassaden belüftet werden können.“

Es ist aus dem Bebauungsplan nicht klar zu erkennen, wo sich schallabgewandte Gebäudefassaden (zu erwartender Beurteilungspegel ≤ 45 dB) befinden. Nach Anhang A Seite 7 des Schallgutachtens sind für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen generell vorzusehen.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind aufgrund der Verkehrsgeräusche durch Straße, Bahn, Schiff und insbesondere durch die Anlegestelle keine schallabgewandten Gebäudeseiten vorhanden, es kann höchstens an einzelnen Fenstern auf der Südwestseite ein Wert von gerade ≤ 45 dB erreicht werden.

Aufgrund dessen sollten aus der Sicht des Schallschutzes im Bereich Wohnen für Schlaf- und Kinderzimmer generell fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen sein.

Die Festsetzungen sind entsprechend zu ändern. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist gemäß DIN 18005 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Wird eine landseitige Stromversorgung an der Liegestelle und die Abschaltung der Bordaggregate während der Nachtzeit vorgeschrieben, können sich Bereiche ergeben an denen auf eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden kann.

Gewerbelärm

Um das Maximalpegelkriterium einhalten zu können ist zwischen dem kritischen Immissionsort in einem Wohngebiet und einem Pkw-Stellplatz der in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) frequentiert wird - bei freier Schallausbreitung - ein Mindestabstand von ca. 28 m einzuhalten.

Die Stellplätze für die Gastronomie Hotel und Hotel, welche während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) frequentiert werden, sind auf den Parkplätzen verbindlich so anzuordnen und zu kennzeichnen sowie im Bebauungsplan so auszuweisen, dass die oben genannten Abstände insbesondere zu WA 5 auch tatsächlich eingehalten werden.

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.

Es ist sicherzustellen, dass die konkreten Haustechnischen Anlagen sich im Rahmen der Ansätze des schalltechnischen Gutachtens befinden. Die Anforderung des schalltechnischen Gutachtens,

„Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes haustechnischer Anlagen an der umliegenden maßgebenden schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden“,

sind für die Haustechnischen Anlagen des Hotels auch in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Fluss“ mit aufzunehmen.

Die Einhaltung dieser Festsetzung wäre vor Baubeginn durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

D) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes „Wohnen am Fluss (bisher Mainzer Straße) liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 4190/4, 4190/16, 4190/40, 4190/43, 4190/44, 4190/45, 4190/51 und 4516/5, Gemarkung Miltenberg. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind keine der v.g. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Das Grundstück **Fl.Nr. 4190/4** 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 Nut-

zungseinschränkung, 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.

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 „Wohnen am Fluss“ als zweite 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 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mindestens 144 m³/Stunde (2400 l/Minute) für zwei Stunden über Hydranten (oder Wasserentnahmestellen) in maximal 300m Entfernung sichergestellt werden.

Hinweis: wenn möglich eine Löschwasserentnahme aus dem Main bei der Planung berücksichtigen.

Dauernd wirksame Blitzschutzanlagen werden im Art. 44 BayBO gefordert, wenn Blitzeinschläge leicht eintreten, oder schwere Folgen haben können. Beides trifft auf das Bauvorhaben zu und muss deshalb eingeplant werden.

Brandmeldeanlagen und selbsttätige Feuerlöschanlagen sollten vorgesehen werden, vor allem, da Wohnräume über den Verkauf- 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.

Hinweis:

Auch in den vorliegenden Planunterlagen sind an der Nord-Ost-Seite am Main keine Umfahrmöglichkeiten oder Stellflächen für die Feuerwehr vermerkt. Aufgrund des demographischen Wandels der Altersstruktur in der Bevölkerung wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Einsatz von tragbaren Leitern als nicht wirkungsvoll erachtet, um eine adäquate Menschenrettung durchzuführen. Im Plan ist nicht ersichtlich, wie der Planersteller sich im Falle eines Brandes die Rettung der Bewohner oder Hotelgäste vorstellt.

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