

## **Auszug**

aus der Niederschrift über die Sitzung des  
Stadtrates am 17.01.2024

Zu der Sitzung waren alle Stadträte ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind der Erste Bürgermeister und 15 Stadtratsmitglieder. Die Sitzung war öffentlich. Soweit nicht besonders vermerkt, wurde der Beschluß einstimmig gefaßt

---

#### **4. Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ – Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Für den Entwurf des Bebauungsplanes „Schloßquartier“ hat Verwaltung die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Folgende Stellungnahmen liegen vor:

##### **Landratsamt Miltenberg**

Es werden verschiedene redaktionelle Berichtigungen angeregt.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die (grundsätzlich zulässige) Aufteilung in zwei Realisierungsgrade hinreichend begründet ist. Der allgemeine Verweis auf Nachfrage und tatsächlichen Bedarf sei nicht konkret und bestimmt genug. Der Gesetzgeber sehe für solche Regelungen objektiv nachprüfbar Abgrenzungskriterien vor.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, da die künftige Nutzung den bisherigen Festsetzungen nicht entspricht.

Als richtige Verfahrensart ist das „beschleunigte Verfahren“, nicht das „vereinfachte Verfahren“ anzugeben.

In der Umsetzungsphase 1 scheint das Baugebiet 1 des Urbanen Gebietes keine Gebietszuordnung zu haben, diese ist zu ergänzen.

Die Feinsteuerung der im Planungsbereich zulässigen Nutzungen ist nachzubessern. Die entsprechende Rechtsgrundlage ist anzugeben, es muß eine Differenzierung zwischen „allgemeiner“ und „ausnahmsweiser“ Zulässigkeit erfolgen. Die Formulierung neuer, in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht aufgeführter Nutzungen ist nicht zulässig.

Die Verwendung von Nutzungsschablonen wird empfohlen.

Die Piktogramme zu Wandhöhen sind zu bemaßen und um einen Bezugspunkt für die untere Wandhöhe zu ergänzen.

Hinsichtlich Auffüllungen und Abgrabungen sind Planteil und Begründung nicht kongruent und wären zu harmonisieren.

Die Festsetzung hinsichtlich abweichender Abstandsflächen zur Wahrung des Gassencharakters sind zu überarbeiten.

Es sollte geregelt werden, ob nach Errichten einer PV-Anlage oder Solarthermie die Festsetzung zur Dachbegrünung weiterhin gültig ist.

Es sollte eine zulässige Einfriedungshöhe definiert werden.

Da noch kein schalltechnisches Gutachten vorliegt, ist eine immissionsschutzfachliche Beurteilung noch nicht möglich. Das Gutachten hat nach den vorgesehenen Umsetzungsphasen zu differenzieren.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht als Grenzwerte zu verstehen und deshalb als Festsetzung nicht zulässig.

Der Schutzgrad des Sondergebietes (Senioreneinrichtung) sollte als Hinweis konkretisiert werden. Die TA Lärm legt hierfür tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) als Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen fest.

Auf Nachfrage von Stadtrat Laumeister teilte Bgm. Fath-Halbig mit, daß die TA Lärm lediglich einen Richtwert festlegt. Mit dem LRA Miltenberg wurde zwischenzeitlich vereinbart, für die Senioreneinrichtung den Schutzgrad eines Allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) zugrunde zu legen.

Aufgrund der vormaligen Nutzungen ergeben sich relevante Gefährdungspotentiale hinsichtlich einer Bodenverunreinigung. Zwar wurde eine Verdachtsfläche in der Vergangenheit als nutzungsorientiert saniert aus dem Altlastenverdacht entlassen, jedoch löst die geplante sensiblere Nachnutzung den Bedarf an weiteren Untersuchungen des Wirkungspfadens Boden-Mensch aus.

Hinsichtlich des Einbaus von Ersatzbaustoffen ist auf neue Rechtsgrundlagen zu verweisen.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht ist die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und zu beachten.

Da noch keine archäologischen Voruntersuchungen stattgefunden haben, sind Hinweise auf die Genehmigungspflicht nach dem DSchG und weitere Überwachungsbefugnisse des Landesamtes für Denkmalpflege im Falle von Eingriffen in den Boden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die erforderliche Löschwassermenge liegt bei 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Ein entsprechender Plan zur Verteilung von Löschwasserhydranten mit einem Abstand der Hydranten untereinander von maximal 150 m sollte erstellt werden.

*Beschluß:*

*Den Anregungen des Landratsamtes wird insgesamt gefolgt. Planteil und Begründung sind entsprechend fortzuschreiben, sobald alle ausstehenden Gutachten/Untersuchungsergebnisse vorliegen. Dabei sollen PV-Anlagen und Dachbegrünung parallel möglich sein.*

### **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Das WWA bittet um einen Hinweis zu Handlungspflichten bei Altlastenverdacht.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist noch nicht nachgewiesen. Unklar ist, ob ein Trenn- oder ein Mischsystem realisiert werden soll. Es ist mit einer Mehrbelastung für das Kanalnetz auszugehen; die Leistungsfähigkeit der Kanalisation einschließlich der Sonderbauwerke ist nachzuweisen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers kann (anders als in der Begründung dargestellt) noch nicht sicher festgestellt werden.

Inwieweit die geplante Zweiteilung der Bebauung wasserrechtlich umsetzen läßt, ist zu prüfen.

Es wird empfohlen, die geplanten Stellplätze versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, daß eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Sicherung der bestehenden Hochwasserschutzanlage aufzunehmen. Jede Geländeänderung innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m sind mit dem WWA abzustimmen. Der vorgesehene Treppenabgang mit Rampe zur Schloßwiese wäre gesondert unter Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet und unter Berücksichtigung der Regeln für Hochwasserschutzanlagen zu planen und mit dem WWA abzustimmen. Gleiches gilt für Niederschlagswassereinrichtungen, die ggf. die Schutzanlage queren.

Auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen soll hingewiesen werden. Empfohlen werden sollen eine Sockelhöhe von wenigstens 25 cm, regensichere Ausführung von Kellerfenstern u.ä. sowie der Abschluß einer Elementarschadensversicherung.

Auf den Grundwasserschutz soll mit einem Hinweis eingegangen werden.

*Beschluß:*

*Die Entwässerungsplanung ist fertigzustellen und deren Ergebnisse sind in die Planung zu übernehmen.*

*Die Ausgestaltung des Treppenabgangs ist frühzeitig mit dem WWA abzustimmen.*

*Den übrigen Hinweisen wird weitgehend gefolgt. Abgelehnt wird lediglich der Hinweis auf eine Elementarschadensversicherung, weil dies auch bei großzügiger Betrachtung nicht mehr inhaltlicher Gegenstand einer Bauleitplanung ist.*

### **Regierung von Unterfranken / Regionaler Planungsverband gleichlautend**

Die Zielsetzung der Planung wird grundsätzlich begrüßt.

Den Stellungnahmen der Wasserwirtschafts- und der Denkmalschutzbehörden kommt besondere Bedeutung zu.

*Beschluß:*

*Die Stellungnahmen von WWA und Denkmalschutzbehörden werden mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt.*

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das LfD verweist auf die vorhandenen Bodendenkmäler und bittet, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe nach dem BayDSchG aufzunehmen.

*Beschluß:*

*Der Anregung wird gefolgt.*

### **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt**

Die Anlagen und ortsfesten Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Der Main am Rand des Planungsgebiets ist eine Bundeswasserstraße. Die durch den Betrieb und den Unterhalt der Mains anfallenden (Schall-)Emissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Im Uferbereich des Mains (unterhalb der Stützmauer) liegen Kabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Die Kabel dürfen weder beschädigt noch in ihrer Funktion gestört werden. Sollten Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Uferstreifens geplant sein, ist mit dem WSA Rücksprache zu halten.

*Beschluß:*

*Die Hinweise werden beachtet.*

### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

In der Begründung sollten die betroffenen Flurstücke mit aufgeführt werden.

*Beschluß:*

*Der Anregung wird gefolgt.*

### **Abwasserverband Main-Mümling-Elsava**

Der AMME empfiehlt, den Bau von Zisternen nicht nur zu empfehlen, sondern verbindlich vorzuschreiben.

Straßen, Zufahrten, Wege und Stellflächen sollten versickerungsfähig oder mit einer Befestigung ausgebaut werden, die eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone ermöglicht.

*Beschluß:*

*Dem Vorschlag zur verbindlichen Errichtung von Zisternen wird angesichts der Besonderheiten der Baustruktur nicht gefolgt. Stellplätze sollen versickerungsfähig ausgebaut werden. Für öffentliche Straßenflächen wird dies auch unter Beachtung künftigen Bauunterhalts und der verdichteten Siedlungsstruktur nicht als möglich angesehen.*

**Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain**

Im BPlan ist eine zusätzlich erforderliche Trafostation einzutragen.

*Beschluß:*

*Der Anregung wird gefolgt.*

**Deutsche Telekom**

Auf bestehende Anlagen der Telekom am Rand des Planungsgebietes ist Rücksicht zu nehmen, der Betrieb ist zu gewährleisten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für neue Leitungen im Planungsbereich sind ausreichend Leitungstrassen vorzusehen. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Regelungen zu beachten. Der spätere ungehinderte Zugang (insbesondere bei Störungen) ist sicherzustellen.

Die Telekom behält sich vor, ggf. kein eigenes Netz im Planungsbereich zu errichten.

*Beschluß:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.*

**Bayernwerk**

Das Bayernwerk verweist auf eine bestehende, aber nicht mehr betriebene Anlage im Plangebiet.

Unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung freizuhalten. Bei einem Abstand von weniger als 2,5 m zur Trassenachse sind Schutzmaßnahmen abzustimmen.

*Beschluß:*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Stadtrat Dotzel regte an, eine Löschwasserentnahme aus dem Main zu überprüfen. Dem soll gefolgt werden.

---

Die Richtigkeit des vorstehenden Auszuges wird bestätigt.

Wörth a. Main, den 23.02.2024

Stadtverwaltung

I.A.

A. Englert, VR