

Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Krankenhaus“ für das ehemalige Krankenhausareal zwischen Burgweg, Fabrikstraße und Walldürner Straße mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das betroffene Areal wird im Bereich des ehemaligen Krankenhauses derzeit nicht genutzt, die vorhandenen Gebäude stehen seit dem Auszug des Krankenhauses im Jahr 2008 leer und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Der künftige Eigentümer des Grundstücks plant eine Nutzung als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen. Im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims wurde bereits eine Umnutzung vorgenommen. Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung bzw. den Umbau des Gebäudes zur Wohnanlage „Residenz am Stadtpark“ wurde mit Bescheid vom 22.12.2014 erteilt. Die Umnutzung ist bereits erfolgt, die Bauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung des Bereiches des ehem. Krankenhausgebäudes ermöglicht. Der genehmigte Bestand im Bereich des ehem. Schwesternwohnheims wird festgeschrieben.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung vom 28.09.16 und ergänzend am 29.03.17 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der betroffene Bereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit entsprechend der ehemaligen Nutzung noch Gemeinbedarfsflächen mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

Nördlich in Richtung Innenstadt und östlich im Bereich der Fabrikstraße grenzen ebenfalls Flächen nach § 34 BauGB an. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.02.1985, geändert durch den 3. Änderungsplan vom 25.01.1995, wirksam seit 01.10.1997, sieht hier gemischte Bauflächen vor, was der tatsächlichen Bebauung mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht.

Oberhalb des Burgweges grenzt der Bebauungsplan „zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ an, der im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Lediglich an der Ecke Burgweg / Eisenherd ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Burgweg und der Einmündungsbereich der Fabrikstraße liegen im Geltungsbereich des aus den Jahren 1971-1982 stammenden Bebauungsplanes „Burgweg zwischen Ringstraße und Walldürner Straße“. Dargestellt ist hier nur die Straßenfläche.

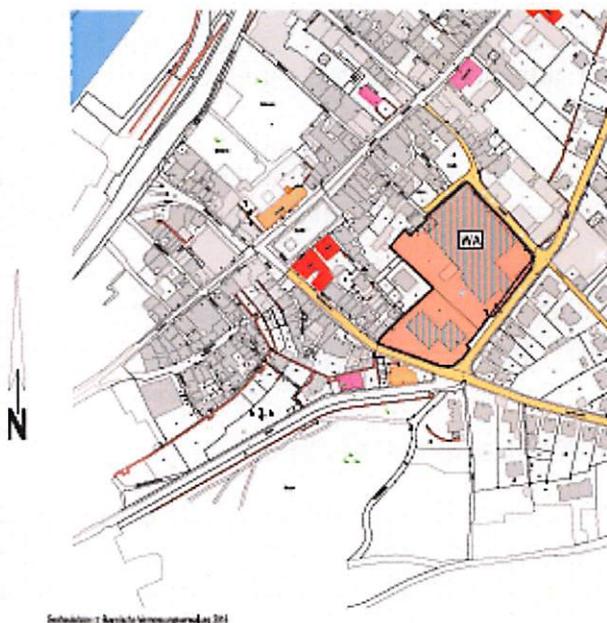
Auf der, dem ehem. Schwesternwohnheim gegenüberliegenden, Straßenseite befinden sich - entsprechend der Ausweisungen im Flächennutzungsplan - die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, im weiteren Verlauf der alte Judenfriedhof sowie, an den Parkplatz im Burgweg angrenzend, der Stadtpark. Unterhalb der Kirche sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorgesehen, was der tatsächlichen Bebauung mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht. Alle Flächen befinden sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (sh. auch Anlage 2). Im beschleunigten Verfahren nach § 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 dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Änderungen (bisher entsprechend der ehemaligen Nutzung Gemeinbedarfsflächen mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, nachher entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, WA) sind nachfolgend anhand von Planausschnitten (ohne Maßstab) nochmals dargestellt (sh. auch Anlage 2 zur Begründung):

rechtskräftiger Flächennutzungsplan "Vorher"



berichtigter Flächennutzungsplan "Nacher"



3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand die Grundstücke Fl.Nrn. 38, 38/5, 58/1, 66/1, 2480/1, 2491 und ein großes Teilstück der Fl.Nr. 2504/1 der Gemarkung Miltenberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt somit ca. 9.781 m².

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Kernstadt von Miltenberg. Derzeit befinden sich das ehemalige Krankenhausgebäude und das ehem. Schwesternwohnheim (jetzt „Residenz am Stadtpark“) auf dem Gelände.

Nördlich in Richtung Innenstadt und östlich im Bereich der Fabrikstraße grenzen Flächen nach § 34 BauGB an. Der Flächennutzungsplan sieht hier gemischte Bauflächen vor, was der tatsächlichen Bebauung mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht.

Oberhalb des Burgweges grenzt der Bebauungsplan „zwischen Ringstraße, Burgweg und Oberer Walldürner Straße“ an, der im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Lediglich an der Ecke Burgweg / Eisenherd ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Burgweg und der Einmündungsbereich der Fabrikstraße liegen im Geltungsbereich des aus den Jahren 1971-1982 stammenden Bebauungsplanes „Burgweg zwischen Ringstraße und Walldürner Straße“. Dargestellt ist hier nur die Straßenfläche.

Auf der, dem ehem. Schwesternwohnheim gegenüberliegenden, Straßenseite befinden sich - entsprechend der Ausweisungen im Flächennutzungsplan - die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, im weiteren Verlauf der alte Judenfriedhof sowie, an den Parkplatz im Burgweg angrenzend, der Stadtpark. Unterhalb der Kirche sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorgesehen, was der tatsächlichen Bebauung mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht. Alle Flächen befinden sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante Änderungen bzw. Ergänzungen

Der betroffene Bereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit entsprechend der ehemaligen Nutzung noch Gemeinbedarfsflächen mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Gebietsausweisung erforderlich.

Wie im Text der Kurzfassung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Zukunft Miltenberg“ vom Januar 2011 ausgeführt wird, muss seitens der Stadt Miltenberg einer negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden. Die Attraktivität Miltenbergs als Wohnort muss weiter erhöht werden. Dabei wird u.a. auch auf den Entwicklungsschwerpunkt „Entwicklung des Krankenhausareals“ verwiesen (S.12 der Kurzfassung).

Auf Seite 16 der Kurzfassung wird unter der Überschrift „Handlungsfeld Stadtzentrum am Fluss“ ausgeführt, dass Ziel der Stadt sein muss, u.a. durch stadtbilderhaltende Maßnahmen und Maßnahmen zur Neunutzung innerstädtischer Brachen und leerstehender Gebäude die Attraktivität der Innenstadt für Einheimische zu erhöhen. Sinnvolle Projekte, die einen Beitrag zur Stärkung und Attraktivierung des Miltenberger Stadtzentrums leisten, sind dabei insbesondere auch die Etablierung neuer attraktiver Nutzungen im Bereich des Krankenhausareals als innenstadtnahe Brachfläche. Als Impulsprojekt, welches zukünftig die Entwicklung eines attraktiven „Stadtzentrums am Fluss“ in Miltenberg entscheidend fördern kann, wird ausdrücklich die Neunutzung des Krankenhausareals mit einer Nutzung z.B. als Mehr-Generationen-Haus genannt.

Auf S. 24 wird zu diesem Ziel nochmals näher ausgeführt, dass die Gewährleistung eines adäquaten Wohnraumangebotes neben der Sicherung von lokalen Arbeitsplätzen das

wichtigste Instrument zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung darstellt. Als Impulsprojekt wird u.a. das Mehrgenerationenwohnen angeführt (Bau einer Wohnanlage für Bewohner unterschiedlichen Alters mit senioren- und familiengerechten Wohnungen mit geh- und rollstuhlfreundlichen Belägen). Diesem Ziel wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes gedient.

Für das ehemalige Schwesternwohnheim wurde bereits eine Umnutzung vorgenommen. Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung bzw. den Umbau des Gebäudes zur Wohnanlage „Residenz am Stadtpark“ wurde mit Bescheid vom 22.12.2014 erteilt. Der vorhandene Bestand wurde weitgehend genutzt, neu hinzu kamen ein Staffelgeschoss, eine Tiefgarage und ein Parkdeck. Der Umbau ist bereits erfolgt, die Bauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen.

Aus dem ehemaligen Krankenhaus, Baujahr 1975, soll ein Wohnstandort entstehen, der von viel Grün umgeben ist. Mit klaren Linien, Freiraumschaffung und sinnlichen Materialien soll, so die Beschreibung des Antragstellers, eine Symbiose zwischen Alt und Neu geschaffen werden.

Der Planung liegen derzeit ca. 45 Wohneinheiten zwischen ca. 50 m² und 230 m² zugrunde.

Im Vordergrund stehen der behutsame Umgang mit der Substanz und zeitgemäßes, barrierefreies Wohnen. Die Nutzung „Grauer Energie“, also die Verwendung vorhandener Bausubstanz und deren sinnvolle Umnutzung, sind die Leitgedanken der Planung.

Das Gebäudevolumen des ehemaligen Krankenhauses ist mit ca. 53.000 m³ sehr groß.

Da der Bestand zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation sowie einer klar definierten und detaillierten Architektursprache.

Mit dem Rückbau um ca. 20% des Volumens wird diese Situation auch für die umliegende Bebauung deutlich verbessert.

Der älteste Teil des Krankenhauses, der sich an der Ecke Fabrikstraße/Jänergasse befindet, wird komplett zurückgebaut. Hier soll kein neuer Baukörper entstehen. Dies wird im Planteil dadurch manifestiert, dass keine Baugrenzen angebracht werden. Geplant sind dort Stellplätze, was durch das entsprechende Zeichen klargestellt wird. Durch diesen Rückbau ergibt sich eine Platzsituation, die im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden kleinen Grünflächen an der Kaffeegasse und der Jänergasse einen großzügigen urbanen Raum definieren. Hierdurch wird auch die Belichtungssituation der angrenzenden Bebauung deutlich verbessert.

Nicht weiter benötigte technische Anlagen, die sich zum Teil in den Innenhöfen oder im Gartenteil des Grundstücks befinden, werden ebenfalls zurückgebaut. An diesen Stellen werden neue Grünzonen geschaffen, die als Aufenthaltsbereiche dienen bzw. für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

Die unteren Ebenen werden unter anderem zur Tiefgarage umgestaltet, wodurch zu den bestehenden 22 Stellplätzen zusätzlich ca. 70 weitere geschaffen werden. Mit diesen insgesamt 92 Stellplätzen wird die vormals kritische Parkplatzsituation wesentlich verbessert. Dies mindert auch den Anwohnerparkdruck im Umfeld des Plangebietes. Hier sind z.B. lediglich einige Parkplätze auf den Grundstücken Fl.Nrn. 44/2 und 59 Gem. Miltenberg im Bereich Fabrikstraße und Kaffeegasse bzw. Jänergasse vorhanden.

Auch wird die Situation im Hinblick auf Lärmemissionen - verglichen mit der früheren Parksituation am Krankenhaus - durch die Überdeckung der Tiefgarage deutlich

verbessert. Der Einfahrtsbereich an der Ecke Burgweg ist zudem vorteilhaft, da ein maximaler Abstand zur umliegenden Wohnbebauung einhalten wird.

Die Zugänge am Burgweg, der Fabrikstraße und der Jänergasse verknüpfen das Gebäude mit der vorhandenen Infrastruktur.

Die vorhandenen Grünflächen zwischen dem ehemaligen Schwesternwohnheim auf dem Grundstück Fl.Nr.38/5 und dem ehemaligen Krankenhaus auf der Fl.Nr. 38 bleiben erhalten und ermöglichen in diesem Bereich eine fußläufige Verbindung zur Innenstadt.

Die lt. Legende zulässige Wandhöhe des Gebäudes von maximal 22 m vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes aus gemessen ist der Topografie geschuldet. Das Technikgeschoss, welches sich auf dem Dach des ehemaligen Krankenhauses befindet, soll zurückgebaut und zukünftig durch ein weiteres Wohngeschoss ersetzt werden. Durch diese Erhöhung um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss wird gestalterisch eine wesentliche Verbesserung erreicht. Das Gebäude wird im Bereich der vorhandenen Technikgeschosse nur geringfügig um ca. 1 m erhöht. An den Stellen, an denen sich im Bestand keine Technikgeschosse befinden, wird das Gebäude um ca. 4 m erhöht. Die Gesamthöhe des Komplexes liegt dabei nicht über der Höhe des benachbarten ehemaligen Schwesternwohnheims. Zudem werden die Staffelgeschosse um 3,50 m eingerückt.

Geplant ist neben der Wohnnutzung die Anlage eines neuen Standortes für das Bayerische Rote Kreuz in dem neu entstehenden solitären Baukörper im östlichen Grundstücksbereich an der Fabrikstraße. Hier soll ein Stützpunkt für Verwaltung, Servicebüro sowie Tages- und Nachtpflege entstehen. Zusätzlich sollen im gesamten Gebäude weitere Flächen für eine ergänzende Nutzung durch Friseure, Physiotherapeuten und interne Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Sollte die geplante Nutzung durch das Rote Kreuz scheitern, ist eine Nutzung als Bereitschaftspraxis angedacht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hier ist die geplante Wohnnutzung auch mit betreutem Wohnen sowie Tages- und Nachtpflege, Verwaltung und Servicebüro und den geplanten ergänzenden Nutzungen zulässig. Auch eine Nutzung als Bereitschaftspraxis wäre i.V.m. § 13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige) zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in einem allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) werden schon durch den vorhandenen Bestand deutlich überschritten und sind auch im Hinblick auf die geplante neue Nutzung bzw. die bereits genehmigte Nutzung nicht einzuhalten.

Daher wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung dieser Obergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Festgesetzt werden im Bebauungsplan in Anlehnung an den vorhandenen Bestand im Bereich der Fl.Nr. 38 eine maximale GRZ von 0,8 und eine maximale GFZ von 2,6 sowie für den Bereich der Fl.Nr. 38/5 eine maximale GRZ von 0,5 und eine maximale GFZ von 1,5.

Damit ist auf Fl.Nr. 38 eine überbaute Grundfläche von 5.606,72 m² und eine Geschossfläche von 18.221,81 m² zulässig. Auf Fl.Nr. 38/5 ist eine überbaute Grundfläche von 1.387,50 m² und eine Geschossfläche von 4.162,50 m² zulässig. Genehmigt überbaut wurde nach den Baugenehmigungsunterlagen eine Grundfläche von 1.294,72 m² (= GRZ 0,47) und eine Geschossfläche von 4.096,84 m² (= GFZ 1,48).

Für das Grundstück Fl.Nr. 38 wird die überbaute Grundfläche im Vergleich zum vorhandenen Bestand sogar verkleinert, denn es werden vorhandene Gebäudeteile abgebrochen. So entsteht z.B. an der nordöstlichen Grundstücksecke durch den Abbruch eines vorhandenen Gebäudeteils eine Freifläche. Dies wird im Planteil dadurch manifestiert, dass keine Baugrenzen angebracht werden. Geplant sind dort Stellplätze, was durch das entsprechende Zeichen klargestellt wird.

Hierdurch wird auch die Belichtungssituation der angrenzenden Bebauung deutlich verbessert. Dennoch können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Hinblick auf den vorhandenen Bestand nicht eingehalten werden.

Für den betroffenen Bereich liegt ein vom Regelfall des § 17 Abs. 1 BauNVO abweichender Fall vor, der eine Erhöhung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfordert, denn schon der vorhandene Bestand erfordert höhere Werte.

Städtebaulich ist die neue Nutzung des dicht bebauten ehemaligen Krankenhausareals erwünscht und notwendig. Derzeit stehen die Gebäulichkeiten leer und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Durch die geplante Nutzung wird eine Aufwertung des Gebietes und der angrenzenden Bereiche in städtebaulicher Sicht erreicht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern sich im Vergleich zum vorhandenen Bestand, da keine höhere Verdichtung im Hinblick auf die überbaute Grundfläche geplant ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Gebäudevolumen des ehemaligen Krankenhauses ist mit ca. 53.000 m³ sehr groß. Da der Bestand zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation. Mit dem Rückbau um ca. 20 % des Volumens wird diese Situation auch für die umliegende Bebauung deutlich verbessert.

Im Hinblick auf die Geschossfläche wird durch die geplanten Gebäudeabbrüche zunächst eine Verminderung der Baumasse erreicht. Nur durch das geplante Wohnsockelgeschoss, welches das sich auf dem Dach des ehemaligen Krankenhauses befindliche Technikgeschoss ersetzen wird, wird teilweise zusätzliche Geschossfläche geschaffen.

Durch diese Erhöhung um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss wird gestalterisch eine wesentliche Verbesserung erreicht. Das Gebäude wird im Bereich der vorhandenen Technikgeschosse nur geringfügig um ca. 1 m erhöht. An den Stellen, an denen sich im Bestand keine Technikgeschosse befinden, wird das Gebäude um ca. 4 m erhöht. Die Gesamthöhe des Komplexes liegt dabei nicht über der Höhe des benachbarten ehemaligen Schwesternwohnheims. Zudem werden die Staffelgeschosse um 3,50 m eingerückt.

Im Hinblick auf das bereits genehmigte und umgebaute ehem. Schwesternwohnheim auf Fl.Nr. 38/5 ist festzustellen, dass auch hier keine wesentliche Veränderung der Flächen im Vergleich zum Bestand erfolgte. Hinzu kam eine Tiefgarage, die teilweise im vorhandenen Kellergeschoss untergebracht ist und ansonsten unter dem neuen Parkdeck liegt, und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Walmdach, DN 10°, als Ersatz für das vorhandene Satteldach. Die Firsthöhe erhöhte sich dadurch um ca. 1,50 m.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Festgesetzt werden für die Fl.Nr. 38 vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Höchstgrenze. Die Wandhöhe darf vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes maximal 22 m betragen.

Für Fl.Nr. 38/5 werden entsprechend dem genehmigten Bestand drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Wandhöhe vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes wird unter Anlehnung an die Baugenehmigung auf 15 m festgesetzt.

Im Bereich der Fl.Nr. 38 soll das Technikgeschoss, welches sich auf dem Dach des ehemaligen Krankenhauses befindet, zukünftig durch ein weiteres Wohngeschoss ersetzt werden. Durch diese Erhöhung um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss wird gestalterisch eine wesentliche Verbesserung erreicht. Das Gebäude wird im Bereich der vorhandenen Technikgeschosse nur geringfügig um ca. 1 m erhöht. An den Stellen, an denen sich im Bestand keine Technikgeschosse befinden, wird das Gebäude um ca. 4 m erhöht. Die Gesamthöhe des Komplexes liegt dabei nicht über der Höhe des mittlerweile umgebauten ehemaligen Schwesternwohnheims auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 38/5 (Burgweg 30). Zudem werden die Staffelgeschosse um 3,50 m eingerückt.

Die maximale Höhe von bis zu 22 m ist erforderlich, da das Gelände vom Burgweg aus entlang der Fabrikstraße in nördliche Richtung abfällt. Die maximale Höhe wird vom niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen. Die aktuelle Planung sieht eine Wandhöhe, gemessen vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes von 20,23 m vor. Durch die Festsetzung von max. 22 m soll hier etwas Spielraum ermöglicht werden.

Die Schemazeichnungen in der Planlegende machen diese Festsetzungen nochmals deutlich.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die Abstandsflächen sind unter Punkt 4.4 dargelegt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gewählt wird für Fl.Nr. 38 eine abweichende Bauweise, nämlich die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird auch dem bereits vorhandenen Bestand Rechnung getragen. Für Fl.Nr. 38/5 wird die offene Bauweise angeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen und einer Baulinie festgelegt. Sie beinhalten im Wesentlichen die vorhandene bzw. genehmigte Bausubstanz.

Zu den Nebenanlagen wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.6 verwiesen.

4.4 Abstandsregelung

Festgesetzt wird dort wo sich - auch schon durch den Bestand - geringere Abstandsflächentiefen ergeben, als die nach der Bayer Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen gesetzlichen Abstandsflächen, die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Gekennzeichnet werden diese Bereiche durch eine exakte Vermaßung der Abstandsflächentiefen im Planteil des Bebauungsplanes.

Überall dort, wo keine Vermaßung angebracht ist, gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Die in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO enthaltene gesetzliche Forderung nach ausreichender Belichtung und Belüftung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen. Damit wird Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO genügt, der eine ausreichende Belichtung und Belüftung fordert (VHG Urt. v. 09.10.1970 Nr. 125 I 69, RdNr. 331 Kommentar Simon/Busse zu Art. 6 BayBO).

Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können im Bebauungsplan u.a. Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen, als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO liegen müssten (Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m). Dabei dürfen die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Flächen für notwendige Nebenanlagen sind auf den Grundstücken noch ausreichend vorhanden. In der Legende ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Unzumutbare Verhältnisse hinsichtlich der Tagesbelichtung entstehen durch die Planung (Fl.Nr. 38) bzw. den genehmigten Bestand (Fl.Nr. 38/5) nicht. Die bereits vorhandene Situation wird im Hinblick auf die Belichtung der bestehenden Bebauung durch die Planung nicht unzumutbar verschlechtert.

Eine Verschlechterung für die angrenzenden Nachbargrundstücke ergibt sich durch die Planung mit einer teilweise verkürzten Abstandsflächentiefe nicht, da der Bestand auch bisher schon verkürzte Abstandsflächentiefen aufweist.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Vergleich zum vorhandenen Bestand somit nicht in erhöhtem Maße beeinträchtigt.

Das Gebäudevolumen des ehemaligen Krankenhauses ist mit ca. 53.000 m³ sehr groß. Da der Bestand zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation. Mit dem Rückbau um ca. 20 % des Volumens wird diese Situation auch für die umliegende Bebauung deutlich verbessert.

Der älteste Teil des Krankenhauses, der sich an der Ecke Fabrikstraße/Jänergasse befindet, wird komplett zurückgebaut. Hier soll kein neuer Baukörper entstehen. Dies wird im Planteil dadurch manifestiert, dass keine Baugrenzen angebracht werden. Geplant sind dort Stellplätze, was durch das entsprechende Zeichen klargestellt wird. Durch diesen Rückbau ergibt sich eine Platzsituation, die im Zusammenspiel mit den bereits bestehenden kleinen Grünflächen an der Kaffeegasse und der Jänergasse einen großzügigen urbanen Raum definieren. Hierdurch wird auch die Belichtungssituation der angrenzenden Bebauung deutlich verbessert.

Bei dem Plangebiet - insbesondere mit dem vorhandenen Bestand des ehemaligen Krankenhausgebäudes - handelt es sich um einen atypischen Fall, der eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Bauordnung rechtfertigt (sh. Rd.Nr. 324 Kommentar Simon/Busse zu Art. 6 BayBO mit den Beispielen Altstadtbereiche, Ensembles, Sanierungsgebiete).

Die bauaufsichtlichen Forderungen des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) müssen bei einer Festsetzung über die Abstandsflächentiefen eingehalten werden. Dieses Erfordernis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich übernommen und muss im Baufall berücksichtigt werden.

Für Fl.Nr. 38 sind konkret im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze Maße für den Grenzabstand von 2,40 m, 2,30 m und 2,75 m eingetragen. Die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen würden sich über die Fabrikstraße erstrecken und sich auf einer Länge von

ca. 7 m maximal bis 1,50 m im Bereich des Anwesens Fabrikstr. 17 auf das Grundstück Fl.Nr. 34 erstrecken. Jedoch sind die Abstandsflächen auch schon durch das bestehende Krankenhausgebäude überschritten; zudem steht das Anwesen Fabrikstr. 17 direkt auf der Grenze zur Fabrikstraße.

Eine weitere Vermaßung wird im Bereich des Burgweges vorgenommen. Dort wird ein Abstand von 3,40 m eingetragen. Die reguläre Abstandsfläche würde sich in den Burgweg hinein erstrecken, was jedoch zum vorhandenen Bestand keine Änderung darstellt.

Schließlich wird im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Vermaßung angebracht. Dort wird der Grenzabstand mit 1,80 m bzw. 1,65 m eingetragen. Die Abstandsflächen würden sich hier in die Kaffeegasse, die Fabrikstraße, das Grundstück Fl.Nr. 59 (Freifläche, Parkplatz), den Baubestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 59/1 (Jänergasse 10) und geringfügig in den Baubestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 54 (Jänergasse 8) erstrecken. Auch dies stellt keine Änderung zum vorhandenen Bestand dar.

Für Fl.Nr. 38/5 wurden die durch die Baugenehmigung vom 22.12.14 bereits als Abweichung zugelassenen Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen eingetragen. Im Bereich der Tiefgarage, die direkt an der Grenze zur Fl.Nr. 312/3 (Stadtmauer) angrenzt, wurde eine Baulinie eingetragen. Ansonsten wurden die Abstände in diesem Bereich entlang der Stadtmauer mit 6,31 m, 2,05 m, 6,19 m und 1,45 m eingetragen. Die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen würden sich hier auf die angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 312/3 (Stadtmauer), 93 (Rahmengasse), 67/6 (Rahmengasse 11) und 94 (Rahmengasse 14) erstrecken. Bereits durch das bestehende Gebäude des ehem. Schwesternwohnheims hatte eine Überschreitung der Abstandsflächen bestanden.

Weitere Vermaßungen wurden entsprechend der genehmigten Bauunterlagen mit 9,65 m und 10,52 m zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 38 (ehem. Krankenhaus) eingetragen. Auch diese Überschreitung war durch das bestehende Gebäude des ehem. Schwesternwohnheims bereits gegeben.

Ansonsten können die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

Da die Abstandsflächen bereits bisher überschritten werden und im Bereich der Fl.Nr. 38/5 auch bereits baurechtlich genehmigt waren, wird keine neue bzw. zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft gesehen.

4.5 Gestaltungsvorschriften

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO wird für die Fl.Nr. 38 als Dachform das Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von 0-20° festgesetzt. Entsprechend dem vorhandenen Bestand wird für Fl.Nr. 38/5 ein Walmdach mit einer Neigung von bis zu 20° festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Erschließung

Stellplätze und Garagen sind generell innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ansonsten werden die Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten durch ein eigenes Zeichen festgelegt und konkret als Stellplätze (St), Garagen (Ga) oder Zufahrten (Z) dargestellt.

Auf Fl.Nr. 38 werden die unteren Ebenen unter anderem zur Tiefgarage umgestaltet, wodurch zu den bestehenden 22 Stellplätzen zusätzlich ca. 70 weitere geschaffen werden. Insgesamt entstehen hier somit 92 Stellplätze.

Beim genehmigten Bestand auf Fl.Nr. 38/5 sind Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage enthalten bzw. auf dem Parkdeck zwischen den Fl.Nrn. 38 und 38/5 und auf einer Fläche entlang des Burgweges vorgesehen.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Erfasst hiervon sind z.B. auch die auf den privaten Grünflächen vorhandenen Treppenanlagen, die im Übrigen auch keine abstandsflächenrechtlichen Regelungen auslösen. Die vorhandenen Treppenanlagen sind im Planteil sowie in der Legende unter den „Hinweisen“ dargestellt.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Artenschutz

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt und im Planteil als private Grünflächen gekennzeichnet.

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, vom 22.11.16 (sh. Anlage) für Fl.Nr. 38 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) in die Legende eingetragen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10.-28.02. zulässig. Bäume mit wertvollen Strukturen (abstehende Rindenplatten, Spalten und Höhlen) sind zu erhalten. Sollte dennoch eine Rodung zwingend erforderlich sein, so sind diese im Vorfeld durch fachlich geeignetes Personal zu untersuchen, um ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können;
- Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung u.a. zur Durchführung von Nachkontrollen, zur Festlegung von zeitlich begrenzten Meidezonen oder -zeiten sowie weiterer Ausgleichsmaßnahmen etc. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- Vorlage von Zwischenberichten der ökologischen Baubegleitung an die Untere Naturschutzbehörde;
- V 1: Bei Ausdehnung der Arbeiten in die Brutzeit von Gebäudebrütern (ca. März bis September) sind vor den Arbeiten Nachkontrollen relevanter Gebäudestrukturen auf Tiere mit revieranzeigendem Verhalten, Nestbau oder Brutversuche von Gebäudebrütern durchzuführen;
- V 2: Für besondere Strukturen im Außenbereich, die als potenzielle Nist- und Lebensstätten geeignet sind (z.B. spaltenreiche, vorgehängte Sandsteinfassade, Firstbleche, Sonnensegel, Rollos, Jalousien- und Jalousienkästen, Blechvertäfelungen etc.), ist ein schrittweiser Rückbau unter Anleitung / Aufsicht der ökologischen Baubegleitung vorzunehmen;
- V 3: Bei Auffinden von Fledermäusen oder Gebäudebrütern im oder am Gebäude sind die Arbeiten lokal vorübergehend einzustellen und es ist eine fachgerechte Versorgung von ggf. verletzten oder verstörten Tieren durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen; die Freigabe der Arbeiten erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- V 4: Bei Schließung von Fenstern oder anderen Strukturen, die bisher als potenzielle Einflugmöglichkeiten in das Gebäude dienten, ist die ökologische Baubegleitung einzubeziehen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzkonforme Lösung zu entwickeln;
- A 1: Fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung von selbstreinigenden Quartieren für Fledermäuse als Ausgleich für den Verlust eines Fledermausquartiers hinter den Sandsteinplatten sowie in einem Sonnensegel in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung:
 - o 6 Stück „Fledermaus-Ganzjahresquartier 1 WQ“ oder alternativ „Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartier 1 WI“ oder alternativ „Fledermaus-Fassadenreihe

2FR“ zur Verwendung in südlicher Ausrichtung an geeigneten Bestandsgebäuden bis spätestens Ende Februar 2017 oder im Zuge der Sanierung des Gebäudes z.B. als Einbauquartier bis zur Fertigstellung der Fassade (sh. saP, Anlage zur Begründung). In Absprache mit der ökologischen Baubegleitung kann je nach Gebäude auf vergleichbare Kästen eines anderen Typs oder Herstellers ausgewichen werden;

- Jährliche Kontrolle und ggf. Reinigung der Kästen.

Die hiervon zutreffenden Festsetzungen (z.B. Angaben zu Gehölzrodungen) sind auch für Fl.Nr. 38/5 gültig.

4.8 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Hingewiesen wird auf die schalltechnischen Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A), wobei bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere Wert auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert auf Verkehrslärm bezogen ist.

Außerdem ergeht - insbesondere im Hinblick auf die Planung und Ausführung der vorgesehenen Tiefgarage - ein ausdrücklicher Hinweis auf die Bayer. Parkplatzlärmstudie. Aus Nr. 10.2.3 der bayerischen Parkplatzlärmstudie „Parkplätze in Wohnanlagen“ ergibt sich folgendes: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3S3538/94.

Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 (der Parkplatzlärmstudie) beschriebene Beurteilungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden. In o.g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind. Aus fachlicher Sicht ist zu betonen, dass die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen („Maximalpegelkriterium“) durch derartige Schallereignisse auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist. Daher sollte eine verbesserungsbedürftige Planung z.B. durch eine Verlegung der Zufahrt oder der störendsten Stellplätze oder eine Einhausung der Tiefgaragenrampe auf den Stand der Technik (vgl. § 3 Abs. 6 BImSchG) gebracht werden.“

Weiter wird auf folgende Anmerkungen des Sachgebietes Immissionsschutz am Landratsamt hingewiesen:

Bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Friseure usw.) und sozialen Dienstleistungen ist darauf zu achten, dass die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Hier kann insbesondere Fahrzeugverkehr während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Bereitschaftspraxis, Nachtpflege) kritisch sein.

Wird die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) für gewerbliche Zwecke genutzt, sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Ggf. ist hier eine „geschlossene“ Tiefgarage (Rampe eingehaust) erforderlich. Die Abdeckung von Regenrinnen sollten „lärmarm“ ausgebildet werden. Zur Einhaltung des sog. Maximalpegelkriteriums der TA Lärm wäre bei einer gewerblichen Nutzung während der Nachtzeit ein Abstand zwischen Tiefgaragenzufahrt (beschl. Abfahrt) und nächstgelegendem Wohnraumfenster von mindestens 16 m erforderlich.

Auch die haustechnischen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass keine Lärmprobleme in der Nachbarschaft bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auftreten.

Außerdem wird auf Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind. Ausdrücklich wird auf Art. 7 DSchG hingewiesen. Demnach ist u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Im Geltungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-6-6221-0105 - Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen zweiten Stadterweiterung von Miltenberg und D-6-6221-0115 - Archäologische Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der Kernstadt des 13. Jahrhunderts sowie der ersten und folgenden Stadterweiterungen des 14. und 15. Jahrhunderts in Miltenberg.

Hingewiesen wird außerdem auf die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmäler D-6-76-139-17 (Kreuz), D-6-76-139-21 (Bildstock) und D-6-76-139-2 (Teil der Stadtmauer), die bei eventuell vorgesehenen Maßnahmen im Umgriff gegen Beschädigungen zu schützen sind. Ausdrücklich hingewiesen wird weiter auf Art. 6 DSchG, aufgrund dessen bei eventuell notwendigen Instandsetzungen vorab ein Erlaubnisverfahren unter Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen ist.

Die geplanten Gebäudeabbrüche sowie der Gebäudebestand werden dargestellt.

Eingetragen sind in der Legende und im Planteil schließlich die Nutzungsschablonen mit Beschreibung sowie die Abgrenzung dieser unterschiedlichen Nutzungen durch das entsprechende Zeichen („Perlschnur“).

Die vorhandenen Treppenanlagen sind im Planteil sowie in der Legende dargestellt.

4.9 Verkehrsflächen

Straßenmäßig wird der Geltungsbereich über die Ortsstraßen Burgweg, Fabrikstraße und Walldürner Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Burgweg kann sowohl über die Untere Walldürner Straße als auch über die Ringstraße erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Ortsstraßen Burgweg, Fabrikstraße und Walldürner Straße an. Eine Einbeziehung dieser Straßenfläche in den Geltungsbereich mit Festsetzung als örtliche Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Die Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist (Kommentar Brügelmann zum BauGB, RdNr. 2 zu § 30 BauGB).

Dies ist hier der Fall.

5. Erforderlichkeit der Planänderung nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des künftigen Grundstückseigentümers, das ehemalige Krankenhausareal mit den vorhandenen Gebäulichkeiten einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine Nutzung als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Das ehemalige Krankenhausareal wird derzeit nicht genutzt, die Gebäude stehen leer, was bereits zu wiederholtem Vandalismus im Gebäude geführt hat.

Das Grundstück Fl.Nr. 38/5 mit dem Gebäude des ehem. Schwesternwohnheims wird im Hinblick auf die vorhandene Baugenehmigung für den Umbau zur „Residenz am Stadtpark“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der in der Miltenberger Altstadt gelegenen Grundstücke manifestiert werden.

Verwiesen wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 4.

6. Private und öffentliche Belange: Abwägung gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Konflikte könnten sich ggf. aus der Festlegung geringerer Abstandsflächentiefen ergeben. Hierzu wird auf die Ausführungen oben unter Punkt 4.4 verwiesen.

Festzustellen ist, dass sich unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestandes keine zusätzlichen Konfliktpunkte ergeben.

Möglich wären ggf. immissionsschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen im Planbereich und den umliegenden Gebieten. Hier insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen der Fa. Steingaesser im Bereich der Fabrikstraße und an der Ecke Burgweg/Eisenherd. Auf diesem Gelände sind Büro- und Lagernutzungen vorhanden. Es erfolgen z.B. auch Anlieferungen in kleinerem Umfang.

Festgestellt werden kann, dass sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung als Krankenhaus für die geplante Wohnnutzung keine zusätzlichen Konfliktpunkte im Hinblick auf die beschriebenen gewerblichen Nutzungen ergeben.

7. Erschließung

Zufahrt

Der Geltungsbereich liegt an den Ortsstraßen Burgweg, Fabrikstraße und Walldürner Straße. Die Zufahrt zum Burgweg kann sowohl über die Untere Walldürner Straße als auch über die Ringstraße erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt gewährleistet. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 38 und 2504/1 befindet sich eine Transformatorenstation, die u.a. zur Versorgung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke dient.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Nach dem Bedarfsplan sind hier 2.400 l / min nötig. Dies ist sichergestellt über die Trinkwasserversorgung mit 1.600 l / min (gem. dem Feuerlöschplan Miltenberg der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt von 2011), den Löschwasserbehälter in der Graubergstraße mit einem Inhalt von 150 m³ in einer Entfernung von weniger als 300 m und durch den Main in Höhe der Ankergasse in einer Entfernung von weniger als 400 m zum Geltungsbereich.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet. Die Anwesen sind an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

8. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB))

Umweltbericht und Umweltprüfung sind aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich; ebenso ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung mit Erstellung einer Ausgleichsberechnung nicht notwendig (sh. auch Ausführungen unter Punkt 9).

Kartierte Biotop- oder FFH- oder SPA-Gebiete sind nicht betroffen.

Zum Artenschutz hat Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, für Fl.Nr. 38 die artenschutzrechtliche Beurteilung vom 22.11.16 vorgelegt. Aufgrund dieser Beurteilung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden Festsetzungen in die Planlegende eingetragen. Siehe hierzu oben unter Punkt 4.7.

In Bezug auf die Außenanlagen sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg derzeit keine weiteren Untersuchungen erforderlich, da es zu keiner Neuversiegelung kommt. Um die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Gehölzentnahmen im Bereich der Außenanlagen angemessen zu berücksichtigen, wurden entsprechende Festsetzungen in die Legende eingetragen. Diese Punkte gelten auch für den genehmigten Bestand auf Fl.Nr. 38/5 Gem. Miltenberg.

9. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV), jeweils in den neuesten Fassungen.

Zunächst wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen. Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung vom 28.09.16 und ergänzend am 29.03.17 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die Änderung fällt unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt (zulässig ca. 6.994 m², sh. oben zu Punkt 4.2.1).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich den Erhaltungszielen und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes -FFH/SPA-Flächen- (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet. Damit sind insbesondere eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, nicht erforderlich. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2+3 und § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Möglichkeit des § 4a Abs. 4 BauGB wird dabei Gebrauch gemacht.

Der Planentwurf sowie die Begründung liegen in der Zeit vom 12.04.17 bis einschl. 12.05.17 öffentlich aus. Darauf und auf die Absicht der Planaufstellung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird mit Bekanntmachung vom 30.03.17 am 03.04.17 im „Bote vom Untermain“ hingewiesen. Gleichzeitig wird die Bekanntmachung an der Amtstafel ausgehängt und auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. In dieser Bekanntmachung wird gleichzeitig auf die in § 13 a Abs. 3 BauGB genannten Punkte hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 30.03.17 zur Stellungnahme bis 12.05.17 aufgefordert. Beteiligt werden dabei folgende Stellen:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg, AZV Main-Mud, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Bund Naturschutz, Obernburg, Deutsche Telekom AG, Würzburg, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt (gmb), Kabel Deutschland, Nürnberg, Landratsamt Miltenberg mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Immissionsschutz, Naturschutz, Gesundheitsamt, Kreisheimatpfleger, Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion und Untere Denkmalschutzbehörde, Pledoc GmbH, Essen, Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Unterfranken, Würzburg, Regionaler Planungsverband, Aschaffenburg, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die städtischen Sachgebiete Beitragsrecht, Ordnungsamt und Entwässerung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des zuständigen Bauausschusses am 22.05.17 wie nachfolgend dargestellt behandelt, abgewogen und entschieden:

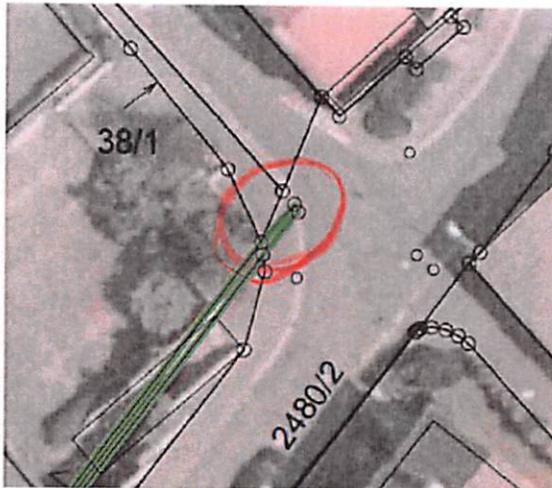
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg, Schreiben vom 11.04.17:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom 11.04.17.

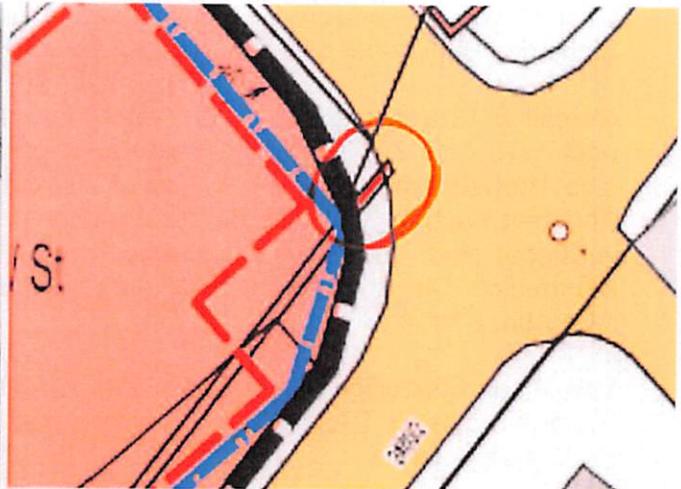
Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. In der Begründung Seite 2 „Beschreibung des Planungsgebietes“ sollte aufgeführt werden, dass Flurstück 2504/1 nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.



Fl.Nr. 2504/1



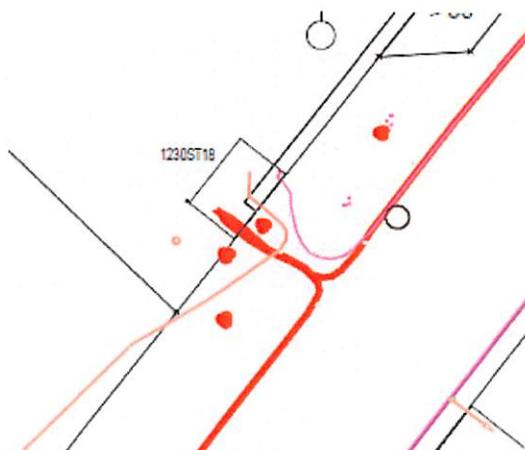
Auszug BPlan

Abwägungsentscheidung:

Die Begründung wird entsprechend berichtigt. Dies stellt eine redaktionelle Berichtigung der Begründung dar, die keine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden notwendig macht.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb), Schreiben vom 25.04.17:

Strom: Auf dem Grundstück 2504/1 befindet sich die Transformatorstation „Residenz am Stadtpark“, die u.a. zur Versorgung der im Bebauungsplan liegende Grundstücke dient. Eine grunddienstliche Sicherung für die Transformatorstation ist erforderlich. Der genaue Standort ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Stromversorgung der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke erfolgt, in Abhängigkeit der Anschlussleistung, aus der Transformatorstation „Residenz am Stadtpark“.



Auszug aus dem beigefügten Plan der emb

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht erforderlich. Die Trafostation steht bereits. Die Eintragung einer Dienstbarkeit kann unabhängig von einer Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Eine solche Festsetzung ist keine Voraussetzung für die grunddienstliche Sicherung.

Wasser: Unverändert – siehe Begründung Punkt 7, Wasserversorgung ist gewährleistet.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 12.04.17:

Mit dem Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung des früheren Krankenhausgebäudes als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der Planung berührt weder ein Überschwemmungsgebiet noch ein Wasserschutzgebiet für eine öffentliche Trinkwassergewinnung. Soweit die Abwasserbeseitigung und Mischwasserbehandlung sowie die Trinkwasserversorgung gemäß dem Stand und den Regeln der Technik sichergestellt wird, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung.

Gegen die Anpassung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht ebenfalls keine Einwände.

Abwägungsentscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung unter Punkt 7 ist ausgeführt, dass die Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung sichergestellt sind.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 28.04.17:

Sachverhalt:

Das Areal des ehemaligen Krankenhauses steht seit dem Auszug des Krankenhauses im Jahr 2008 leer und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Der künftige Eigentümer des Grundstückes plant eine Nutzung als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen. Der Planung liegen derzeit ca. 45 Wohneinheiten zwischen 50 m² und 230 m² zugrunde. Im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims wurde bereits eine Umnutzung vorgenommen. Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung bzw. den Umbau des Gebäudes zur Wohnanlage „Residenz am Stadtpark“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 22. Dezember 2014 erteilt.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sollen die Wiedernutzbarmachung und die Aufwertung des Bereiches des ehemaligen Krankenhauses ermöglicht und der genehmigte Bestand im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims festgeschrieben werden. Geplant ist neben der Wohnnutzung die Anlage eines neuen Standortes für das Bayerische Rote Kreuz in dem neu entstehenden solitären Baukörper im östlichen Grundstücksbereich an der Fabrikstraße. Hier sollen ein Stützpunkt für Verwaltung, Servicebüro sowie Tages- und Nachtpflege entstehen. Zusätzlich sollen im gesamten Gebäude weitere Flächen für eine ergänzende Nutzung durch Friseure, Physiotherapeuten und interne Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Sollte die geplante Nutzung durch das Rote Kreuz scheitern, ist eine Nutzung als Bereitschaftspraxis angedacht.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. September 2016 und ergänzend am 29. März 2017 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung beschlossen. Außerdem hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28. September

2016 beschlossen, für den Bereich um die Anwesen Fabrikstraße 10 und Burgweg 30 (Fl.Nrn. 38 und 38/5, Gemarkung Miltenberg) ein Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes VI „Altes Krankenhaus“ einzuleiten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

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. Dies ist in der vorliegenden Begründung bisher noch nicht enthalten. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen. Der vorliegende Planausschnitt ist daher zusätzlich in die Begründung aufzunehmen. Wir bitten um Überarbeitung der Begründung.

Mit dem vorliegenden Planausschnitt der Berichtigung des Flächennutzungsplanes besteht Einverständnis.

Abwägungsentscheidung:

Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Dies stellt nach Abstimmung mit dem Landratsamt eine redaktionelle Überarbeitung dar, die keine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden erforderlich macht.

Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Bei den Obergrenzen handelt es sich grundsätzlich um bindende Vorgaben für die Abwägung. Die Festsetzung eines die Obergrenzen überschreitenden Nutzungsmaßes kann nur dann als Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung angesehen werden, wenn die Voraussetzungen der Absätze 2 oder 3 gegeben sind und die in diesen Vorschriften normierten speziellen Vorgaben für die Abwägung beachtet werden. Dass diese besonderen Anforderungen beachtet wurden, muss in der Begründung im Einzelnen dargelegt werden.

Bei der Abwägung ist folgendes zu beachten:

- Bei Absatz 2 und 3 handelt es sich um Ausnahmeregelungen.
- Die Gründe für die Überschreitung müssen von einigem Gewicht sein.
- Die maßgeblichen Überlegungen müssen bei der Abwägung beraten und in der Begründung, je weiter die Überschreitung gehen soll, um so eingehender, dargelegt werden.

Die Überschreitung darf nicht zur Folge haben, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs (z. B. Parkplatzproblem) nicht befriedigt werden können. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht abwägungsfähig. § 17 Abs. 2 Nr. 2 fordert daher, dass sichergestellt ist, dass die negativen Auswirkungen der Überschreitung auf die in Nr. 2 genannten Belange durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden können. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei einer Überschreitung der Obergrenzen die Abwägung nur dann als fehlerfrei angesehen werden kann, wenn der konkrete Planungsfall nicht die mit ihr in der Regel verbundenen negativen Folgen hat, oder wenn diese Folgen durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden können. Diese „besonderen Maßnahmen“ müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Besondere städtebauliche Gründe können z.B. dann vorliegen, bei:

- städtebaulichen Planungen mit Modellcharakter, bei denen das hohe Nutzungsmaß Teil des besonderen Konzepts ist,
- Planungen für Vorhaben, die die ihnen zugedachte Funktion, etwa das Orts- und Straßenbild an einer bestimmten Stelle in bestimmter Weise zu verbessern oder
- einer bestehenden „diffusen“ Bebauung durch ein prägnantes Vorhaben eine Struktur zu geben.

Das allgemeine Ziel einer Verdichtung der Bebauung in einem bestimmten Teil des Gemeindegebietes ist kein besonderer Grund. Dasselbe gilt, für das Bestreben den wirtschaftlichen Wert der überplanten Grundstücke zu steigern. Die besonderen städtebaulichen Gründe müssen die Überschreitung erfordern.

Die sonstigen von der Überschreitung berührten öffentlichen Belange dürfen gemäß Nr. 3 lediglich nicht entgegenstehen, d. h., dass ihnen nach dem Ergebnis der Abwägung nicht mehr Gewicht zukommen darf als den für die Überschreitung sprechenden Gründen.

In der Begründung wurde unter Ziffer 4.2.1 ausführlich zur Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO Stellung genommen und dargelegt, dass die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden und hier ein vom Regelfall des § 17 Abs. 1 BauNVO abweichender Fall vorliegt, der eine Erhöhung der Obergrenze gem. § 17 Abs. 2 BauNVO erfordert, da schon der vorhandene Bestand höhere Werte erfordert. Mit dem Abbruch vorhandener Gebäudeteile entstehen Freiflächen, die nicht überbaut werden dürfen und entsprechend im Bebauungsplan z.B. als Stellplatzflächen festgesetzt werden. Hierdurch wird die Belichtungs- und Belüftungssituation der angrenzenden Bebauung deutlich verbessert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern sich im Vergleich zum vorhandenen Bestand, da keine höhere Verdichtung im Hinblick auf die überbaute Grundfläche geplant ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO besteht aus bauleitplanerischer Sicht Einverständnis.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Miltenberg abgestimmt.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sowie mit der Festlegung des Sanierungsgebietes besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis. Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind einzuhalten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutz

Gemäß der Begründung wird die Situation im Hinblick auf Lärmemissionen - verglichen mit der früheren Parksituation am Krankenhaus - durch die Überdeckung der Tiefgarage deutlich verbessert. Der Einfahrtsbereich an der Ecke Burgweg ist, gemäß der Begründung, zudem vorteilhaft, da ein maximaler Abstand zur umliegenden Wohnbebauung einhalten wird.

Beurteilung

Bei der Planung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Friseure usw.) und sozialen Dienstleistungen ist darauf zu achten, dass die für ein Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte auch innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Hier kann insbesondere Fahrzeugverkehr während der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Bereitschaftspraxis, Nachtpflege) kritisch sein.

Wird die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) für gewerbliche Zwecke genutzt, sind die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Ggf. ist hier eine „geschlossene“ Tiefgarage (Rampe eingehaust) erforderlich. Die Abdeckung von Regenrinnen sollten „lärmarm“ ausgebildet werden. Zur Einhaltung des sog. Maximalpegelkriteriums der TA Lärm wäre bei einer gewerblichen Nutzung während der Nachtzeit ein Abstand zwischen Tiefgaragenzufahrt (beschl. Abfahrt) und nächstgelegenen Wohnraumfenster von mindestens 16 m erforderlich.

Auch die haustechnischen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass keine Lärmprobleme in der Nachbarschaft bzw. innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auftreten.

Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung wäre aus hiesiger Sicht sinnvoll.

Abwägungsentscheidung:

Die Anmerkungen werden zusätzlich zu den bereits zum Immissionsschutz vorhandenen Hinweisen in die Legende eingetragen und in die Begründung aufgenommen. Dabei handelt es sich nach Absprache mit dem Landratsamt um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden zur Folge hat.

D) Denkmalschutz und Kreisheimatpfleger

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sowie mit der Festlegung des Sanierungsgebietes besteht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Kreisheimatpflegers Einverständnis. Im Übrigen ist die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu beachten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

E) Brandschutz

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt dem Landratsamt Miltenberg nicht vor.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

F) Gesundheitsamtliche Belange

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

Die baulich genutzten Grundstücke müssen über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der

Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4). Mittelfristig sollte aufgrund der verschärften Vorschriften und der einzuhaltenden hygienischen Anforderungen die Löschwasserversorgung von der Trinkwasserversorgung getrennt werden. Hierzu ist auch die Kreisbrandinspektion um Stellungnahme zu bitten. Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung wurde im Vorfeld mit der Feuerwehr, H. Brunner, abgestimmt. Dieser hat mit E-Mail vom 06.04.17 nochmals bestätigt, dass die in der Begründung geschilderte Sicherung der Löschwasserversorgung so mit ihm abgestimmt wurde.

Zur gesicherten Wasserversorgung hat die zuständige Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (emb) im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen.

Die Kreisbrandinspektion wurde beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Auch zur gesicherten Abwasserentsorgung wurden seitens des zuständigen Sachbearbeiters des Stadtbauamtes keine Bedenken vorgetragen.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.05.17:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich des Bebauungsplans liegen drei Baudenkmäler:

- D-6-76-139-17 (Kreuz)
- D-6-76-139-21 (Bildstock)
- D-6-76-139-2 (Teil der Stadtmauer)

Die genannten Baudenkmäler sind bei eventuell vorgesehenen Maßnahmen im Umgriff gegen Beschädigungen zu schützen. Sollten Instandsetzungen an Ihnen notwendig werden, ist vorab ein Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG durchzuführen und das BLfD zu hören.

Auszug aus dem BayernAtlas (ohne Maßstab)



676139-21 Bildstock
(nicht im Denkmalatlas enthalten)

676139-2 Stadtmauer

676139-17 Kreuz

Abwägungsentscheidung:

In der Legende des Bebauungsplanes wird unter den Hinweisen zum Denkmalschutz zur Klarstellung zusätzlich noch ein Hinweis auf Art. 6 DSchG angebracht. Die Begründung wird im Hinblick auf die vorhandenen Denkmäler noch ausdrücklich ergänzt.

Dies stellt eine redaktionelle Ergänzung der Legende und der Begründung dar, die keine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden zur Folge hat. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bauherr wird zudem ausdrücklich auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes hingewiesen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6221-0105: Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen zweiten Stadterweiterung von Miltenberg.
- D-6-6221-0115: Archäologische Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der Kernstadt des 13. Jahrhunderts sowie der ersten und folgenden Stadterweiterungen des 14. und 15. Jahrhunderts in Miltenberg.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi? Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD (<http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/>) unter dem Stichwort „Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation“ oder unter dem Link: http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). 4

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Auszug aus dem BayernAtlas (ohne Maßstab)



66221-0105

66221-0115 + 0105

Abwägungsentscheidung:

In der Legende des Bebauungsplanes wird unter den Hinweisen zum Denkmalschutz bereits ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen, nach dem bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich

dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

Weiter wird bereits ausdrücklich auf Art. 7 DSchG hingewiesen, wonach u.a. für die Vornahme von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Kostenträger ist derjenige, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayern verfolgt.

Die Begründung wird im Hinblick auf die vorhandenen Denkmäler noch ausdrücklich ergänzt. Dies stellt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung dar, die keine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden zur Folge hat. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bauherr wird zudem ausdrücklich auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes hingewiesen.

Eine Umplanung bzw. Verlegung des Vorhabens kommt schon alleine deswegen nicht in Betracht, da hier ein vorhandener Standort umgenutzt werden soll. Eingriffe in den Untergrund sind nicht geplant.

Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 09.05.17:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen 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 sowie zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes VI "Altes Krankenhaus" wie folgt Stellung:

1. Das Vorhaben

Der künftige Eigentümer des Grundstücks des ehemaligen Krankenhauses, dessen Gebäude seit 2008 leer stehen, plant die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung des Bereiches als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen mit ca. 45 barrierefreien Wohneinheiten in einer Größe zwischen ca. 50 m² und 230 m² und rd. 92 Parkplätzen in der Tiefgarage (70 davon neu). Geplant ist neben der Wohnnutzung die Anlage eines neuen Standortes für das Bayerische Rote Kreuz in dem neu entstehenden solitären Baukörper im östlichen Grundstücksbereich an der Fabrikstraße (Verwaltung, Servicebüro sowie Tages- und Nachtpflege). Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand die Grundstücke Fl.Nrn. 38, 38/5, 58/1, 66/1, 2480/1, 2491 und 2504/1 der Gemarkung Miltenberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt somit 9.783,40 m². Derzeit befinden sich das ehemalige Krankenhausgebäude und das ehem. Schwesternwohnheim (jetzt „Residenz am Stadtpark“) auf dem Gelände. Der betroffene Bereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit entsprechend der ehemaligen Nutzung noch Gemeinbedarfsflächen mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor und soll berichtigt werden.

Gem. der Sanierungssatzung unterliegen in dem Bereich, der in der Anlage über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets VI „Altes Krankenhaus“ dargestellt ist, alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht (v.a. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken; die Teilung, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken). Der Stadt steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Raumordnung und Landesplanung

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der orts-spezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Gem. Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen soll verstärkt werden.

Gem. B VIII 2 „Altenhilfe“ RP1 soll das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden.

Gem. B VIII 2.1.3 RP1 soll auf den Bau weiterer altengerechter Wohnungen hingewirkt werden.

Mit dem Vorhaben nutzt die Stadt Miltenberg ein lange brachliegendes Potential der Innenentwicklung um eine Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen zu entwickeln. Der Standort liegt zentrumsnah und bietet gute Möglichkeiten der Grundversorgung. Angesichts des demographischen Wandels kann von einem grundsätzlichen Bedarf an derartigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen im Mittelzentrum Miltenberg ausgegangen werden. Der Standort ist h.E. geeignet für eine derartige Nutzung und das Vorhaben entspricht nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP1 in hohem Maße. Von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

3. Städtebau und Städtebauförderung

Die Wiedernutzung der Brache „Altes Krankenhaus“ zu Wohnungen und für einen neuen Standort für das Bayerische Rote Kreuz in zentraler Lage wird begrüßt. Von Seiten des Städtebaus und der Städtebauförderung bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

4. Hinweise

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

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain, Schreiben vom 11.05.17:

Die Bauleitplanentwürfe sowie die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes VI wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft:

1. Das Vorhaben

Der künftige Eigentümer des Grundstücks des ehemaligen Krankenhauses, dessen Gebäude seit 2008 leer stehen, plant die Wiedernutzbarmachung und Aufwertung des Bereiches als Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen mit ca. 45 barrierefreien Wohneinheiten in einer Größe zwischen ca. 50 m² und 230 m² und rd. 92 Parkplätzen in der Tiefgarage (70 davon neu). Geplant ist neben der Wohnnutzung die Anlage eines neuen Standortes für das Bayerische Rote Kreuz in dem neu entstehenden solitären Baukörper im östlichen Grundstücksbereich an der Fabrikstraße (Verwaltung, Servicebüro sowie Tages- und Nachtpflege). Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand die Grundstücke Fl.Nrn. 38, 38/5, 58/1, 66/1, 2480/1, 2491 und 2504/1 der Gemarkung Miltenberg. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt somit 9.783,40 m². Derzeit befinden sich das ehemalige Krankenhausgebäude und das ehem. Schwesternwohnheim (jetzt „Residenz am Stadtpark“) auf dem Gelände. Der betroffene Bereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit entsprechend der ehemaligen Nutzung noch Gemeinbedarfsflächen mit der Beschreibung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor und soll berichtigt werden.

Gem. der Sanierungssatzung unterliegen in dem Bereich, der in der Anlage über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets VI „Altes Krankenhaus“ dargestellt ist, alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht (v.a. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken; die Teilung, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken). Der Stadt steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

2. Regionalplanerische Stellungnahme

Gem. Grundsatz 3.1 „Flächensparen“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der orts-spezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Gem. Ziel B II 2.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschl. der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen soll verstärkt werden.

Gem. B VIII 2 „Altenhilfe“ RP1 soll das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden.

Gem. B VIII 2.1.3 RP1 soll auf den Bau weiterer altengerechter Wohnungen hingewirkt werden.

Mit dem Vorhaben nutzt die Stadt Miltenberg ein lange brachliegendes Potential der Innenentwicklung um eine Wohnanlage in Verbindung mit betreutem Wohnen zu entwickeln. Der Standort liegt zentrumsnah und bietet gute Möglichkeiten der Grundversorgung. Angesichts des demographischen Wandels kann von einem grundsätzlichen Bedarf an derartigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen im Mittelzentrum Miltenberg ausgegangen werden. Der Standort ist h.E. geeignet für eine derartige Nutzung und das Vorhaben entspricht nach Ansicht des Regionalen Planungsverbandes den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP1 in hohem Maße.

Die Wiedernutzung der Brache „Altes Krankenhaus“ zu Wohnungen und für einen neuen Standort für das Bayer. Rote Kreuz in zentraler Lage wird begrüßt. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Keine Einwendungen erhoben haben: Bund Naturschutz, Deutsche Telekom AG, Pledoc (Ferngas Nordbayern), Sachgebiet Ordnungsamt, Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Kabel Deutschland.

Keine Stellungnahme abgegeben haben: AZV Main-Mud, Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Sachgebiete Beitragsrecht und Entwässerung.

Schreiben Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, vom 12.05.17:

Im näheren Umgriff des betroffenen Gebietes liegt die Liegenschaft des Amtsgerichtes Miltenberg, im weiteren Umgriff die Liegenschaft der Polizeiinspektion Miltenberg. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Festlegung des Flächennutzungsplanes lassen keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer Beeinträchtigung für beide Liegenschaften führen würde. Angrenzend an das von der Festlegung betroffene Gebiet wird für das Amtsgericht Miltenberg die Sanierung des bestehenden Gebäudes (einschließlich Kanalsanierung) geplant. Die Realisierung des Projektes wird 2018 erfolgen. Die Gebäudesanierung führt zu keiner Änderung der bestehenden Nutzung oder des Gebäudevolumens. Die bestehende Erschließung des Grundstücks bleibt unverändert erhalten.

Abwägungsentscheidung:

Wird ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.17 mit einer redaktionellen Ergänzung der Hinweise zum Immissionsschutz und zum Denkmalschutz in der Sitzung vom 22.05.17 schließlich als Satzung beschlossen (Plandatum: 23.05.17).

Durch die redaktionellen Ergänzungen wird keine erneute Behörden- und Bürgerbeteiligung erforderlich. Begründung und Plan mit Legende wurden entsprechend der Beschlusslage vom 22.05.17 überarbeitet.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden beantwortet.

Die Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung am 02.06.2017 in Kraft treten.

Stadt Miltenberg, 30.03.2017, ergänzt am 31.05.2017


Demel, 1. Bürgermeister

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Beurteilung Dipl.-Biol. Marcus Stüben, Bessenbach, vom 22.11.16

Anlage 2

Plan zur Anpassung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes