

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Furchäcker II“ zur Straßenführung im nord-östlichen Planbereich und zur Beschreibung der Art der baulichen Nutzung für den gesamten Planbereich

Begründung

1. Anlass der Planänderung- bzw. Planergänzung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker II“ ist seit dem 01.06.2001 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist gegliedert in ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI1), ein eingeschränktes Mischgebiet (MI2) und ein gegliedertes Gewerbegebiet (GEA). Das eingeleitete Umlegungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Auf Vorschlag der Umlegungsstelle, dem Vermessungsamt Klingenberg, wird zur Beseitigung von Schwierigkeit im Umlegungsverfahren die Straßenplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert und die im nord-östlichen Planbereich vorgesehene Doppelschließung gestrichen. Dadurch kann auch auf die derzeitige Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken reagiert werden. Es entsteht ein Baulandgewinn von ca. 1269 m². Zudem können durch die Verringerung der Straßenflächen um ca. 1.300 m² Erschließungskosten eingespart werden.

Nachdem die in den Bebauungsplänen der Stadt üblichen Einschränkungen zur Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan „Furchäcker II“ nicht enthalten sind, werden diese Festsetzungen im Zuge der Planänderung nachgetragen.

2. Änderungen bzw. Ergänzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Punkte. Soweit nichts anderes genannt ist, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des seit 01.06.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2000.

Die Änderungen und Ergänzungen sind städtebaulich vertretbar. Wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete sind nicht festzustellen. Die Änderungen bzw. Ergänzungen fügen sich nach Art und Umfang in das lt. Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet ein.

2.1 Straßenführung im nord-östlichen Planbereich

Die im nord-östlichen Planbereich festgesetzte Doppelschließung wird gestrichen und durch eine Straße mit Stichstraße ersetzt.

Zur Verdeutlichung dieser Änderung liegt dieser Begründung ein Planausschnitt bei, aus dem sowohl die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher eingeplante Straßentrasse (schwarze Linien) als auch die neue Straßenführung (gelbe Trasse) ersichtlich sind.

2.2 Formulierung zu den Abstandsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist in den Hinweisen und den Festsetzungen bezüglich der Abstandsflächen auf die Vorschriften der Art. 6 und 7 BayBO verwiesen, d.h., es sollen die Abstandsflächenbestimmungen der Bayer. Bauordnung Anwendung finden.

Aufgrund der Änderung der Bayer. Bauordnung (BayBO) zum 01.01.2008 ist hierzu eine Klarstellung hinsichtlich des zitierten Artikels aus der BayBO erforderlich. Die „alte“ Formulierung nach der BayBO 1997 enthält zwar sinngemäß die gleiche Regelung, jedoch wird der neue Artikel im Änderungsplan bei den Festsetzungen zur Klarstellung angebracht.

Der zusätzliche, gleichlautende, Satz unter der Rubrik „Hinweise“ kann entfallen.

2.3 Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen mit gestrichelten Linien war im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes zwar enthalten, in der Legende jedoch nicht beschrieben. Daher wird dieser Beschrieb in der Legende unter dem Punkt „Hinweise“ eingefügt.

2.4 Beschreibung zur Art der baulichen Nutzung

Für die festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie das gegliederte Gewerbegebiet (GEA) werden entsprechend der bisherigen Verfahrensweise der Stadt Miltenberg gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 6 bzw. § 8 BauNVO im Misch- bzw. im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Kernsortimenten ausgeschlossen:

- Lebensmittel (mit Ausnahme von Getränken)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren)
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Schnittblumen
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Ton- und Bildträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Kleinelektrogeräte („weißes Sortiment“, z.B. Haus- und Küchengeräte).

Weiter wird für diesen Planbereich festgesetzt, dass im Randsortiment von Einzelhandelsbetrieben die o.g. Sortimente zulässig sind, wenn der Anteil der Verkaufsflächen für die Randsortimente nicht mehr als 10 v.H. der Gesamtverkaufsfläche des einzelnen Betriebes beträgt.

Diese Sortimentsbeschränkungen finden ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO, der über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus gestattet, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Ausgeschlossen wurden demnach im Hauptsortiment die Branchen bzw. Produkte, die in der Innenstadt tatsächlich mit hohen Anteilen vertreten oder - soweit noch nicht im nötigen Umfang vorhanden - jedenfalls aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind.

Zielsetzung dieser Restriktionen ist es, aus städtebaulichen Gründen die Struktur der „Altstadt“ als dem gewachsenen Zentrum von Miltenberg, zu erhalten und fortzuentwickeln.

Charakteristisch für die Miltenberger Altstadt ist die gut erhaltene Bausubstanz. Sanierete und neu gestaltete Straßen, Wege und v.a. die beiden zentralen Plätze (Marktplatz und Engelplatz) mit zahlreichen historisch wertvollen öffentlichen und privaten Gebäuden prägen das Stadtbild. Eine intensive Wohnnutzung - vorwiegend in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude - wird kombiniert mit einer großen Zahl unterschiedlichster Einzelhandelnutzungen. Für jeden - Bürger und Gast der Stadt - ohne Weiteres wahrnehmbar und völlig unstrittig ist die Altstadt das Zentrum, der Kernbereich von Miltenberg.

Durch eine Einschränkung der in den Randbereichen - wozu auch das Plangebiet „Furchacker“ zählt - zulässigen Arten von Anlagen bzw. Betrieben soll dem Ziel einer starken, attraktiven und intakten Kernstadt entsprochen werden, wobei es sich bei den Einschränkungen nur um die Arten von Anlagen handelt, die auch tatsächlich als Einschränkung und Fehlentwicklung für die Innenstadt von Miltenberg gewertet werden müssten.

Die Stadt Miltenberg hat im Februar 2006 an die Firma GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, (nachfolgend jeweils „GMA“ genannt) den Auftrag erteilt, eine versorgungsstrukturell, städtebaulich und bauplanungsrechtlich orientierte Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandelsstandort Miltenberg durchzuführen. Damit sollten zugleich die bereits 1991 und 1998 von BBE Köln erhobenen Daten und Ergebnisse aktualisiert werden.

Die GMA stellt in ihrem Untersuchungsergebnis vom April 2006 (Seite 2 ff.) fest, dass sich das Verbraucherverhalten in den vergangenen Jahren deutlich verändert habe. Damit einher gingen unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Struktur der Innenstädte als bislang bevorzugte Handelsplätze:

Verändertes Ausgabeverhalten: Während für Wohnen, Mobilität oder auch Kommunikation und Vorsorgeleistungen höhere Ausgabebeträge festzustellen seien, sinke der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben.

Ausdifferenzierung der Nachfrage: Der Kunde zeige ein „hybrides“ Kaufverhalten - er will nicht nur „Billigprodukte“ oder „Exklusives“, er will beides - , was zu Lasten des mittleren Preissegments gehe. (Letzteres ist oft typisch für das in der Miltenberger Innenstadt derzeit tatsächlich vorhandene Angebot.)

Wachstum der Einzelhandelsflächen: Der stagnierenden Nachfrage stehe ein nach wie vor dynamisches Wachstum der Einzelhandelsflächen gegenüber. Naturgemäß geschieht dies weit überwiegend in den Peripherieflächen der Städte und Gemeinden.

Entwicklung der Betriebstypen: Der Marktanteil der traditionellen, in den Innenstädten angesiedelten, Fachgeschäfte ist seit 1980 kontinuierlich gesunken, während die Marktanteile v.a. filialisierter Fachgeschäfte, Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter wuchsen. Da gerade in historischen Innenstädten Fachmarktkonzepte der Textil-, Schuh- oder auch Sportanbieter nur mit erheblichen Anstrengungen in historischer Bausubstanz unterzubringen ist, sei ein weiterer Ausbau dieses Betriebstyps im sekundären Einzelhandelsnetz (d.h. außerhalb der fußläufigen Innenstadtlagen) zu erwarten.

Etwa 88,2 % der Miltenberger Betriebe hätten eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m², bei einem Verkaufsflächenanteil von ca. 28,0 % an der Gesamtverkaufsfläche (GMA, Seite 23), während die großflächigen Betriebe (über 800 m² Verkaufsfläche) nur einen Anteil von ca. 1,8 % der Betriebe, aber von ca. 41,5 % der Verkaufsfläche aufwiesen. Die überwiegend kleinteilige Struktur habe ihre Ursache in der Bausubstanz der innerstädtischen Verkaufsflächen, die meist in der Altstadt lägen.

In der Innenstadt seien ca. 69 % der Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von etwa

30 % ansässig (GMA, Seite 25). Der Angebotsschwerpunkt liege im mittelfristigen Bedarfssegment und hier insbesondere im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport. In den Nahversorgungslagen, z.B. Brückenstraße, lägen ca. 8 % aller Betriebe mit ca. 13 % der Gesamtverkaufsfläche. Deren Angebotsschwerpunkt liege im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.

Das GMA-Gutachten konstatiert Miltenberg eine überdurchschnittliche Ausstattung im Einzelhandel. Insbesondere im Nichtlebensmittelsektor werde ein sehr hoher Ausstattungsgrad erreicht (GMA, Seite 28). Bei Nahrungs- und Genussmitteln liege seine Ausstattung dagegen - im Vergleich mit den Durchschnittswerten für Städte und Gemeinden mit 10.000 bis 15.000 Einwohnern - leicht unter dem Durchschnittswert (GMA, Seite 29).

Dagegen liege die Stadt beim Vergleich der durchschnittlichen Betriebsgröße deutlich unter dem Durchschnitt der Referenzkommunen bzw. der GMA-Kennziffer, was auf eine sehr kleinflächige Struktur des Angebots hinweise (GMA, Seite 30).

Den Einzelhandelsstandort Miltenberg bewertet GMA zusammenfassend wie folgt: In der Innenstadt mit sehr kleinflächiger Struktur - eben bedingt durch die Altstadtlage und deren Besonderheiten - bestehe ein durchgängiger Geschäftsbesatz aus überwiegend leistungsfähigen Betrieben. Hier sei allerdings auf den geringen Anteil filialisierter Anbieter sowie auf das Fehlen eines großflächigen innerstädtischen Magnetbetriebes hinzuweisen. Erweiterungen bestehender Betriebe bzw. die Ansiedlung größerflächiger Anbieter würden durch die sehr kleinteilige, altstadttypische Flächenstruktur erschwert (GMA, Seite 33).

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Miltenberg empfiehlt GMA die Verabschiedung eines Entwicklungskonzeptes (Sortiments- und Standortkonzept) als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten (GMA, Seite 40). Dabei sollten einerseits zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente abgegrenzt, andererseits auch eine Regelung zum geordneten Umgang mit Randsortimenten gefunden werden. Ein derartiges Konzept sollte im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einer Funktionsteilung zwischen den zentralen Lagen (Stadtmitte) und den dezentralen Lagen führen.

Die Innenstadt solle auch weiterhin der vorrangige Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente sein. Neben- und Nahversorgungszentren sollten auf die reine Nahversorgungsfunktion begrenzt werden. An dezentralen Standorten solle die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in zentraler Lage bestehe jedoch bei gewissen Sortimenten (z.B. Lebensmittel) Abwägungsspielraum (GMA, Seite 45). Ausdrücklich empfohlen wird eine Begrenzung der Randsortimente.

Die zentrale Zielsetzung, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Miltenberger Innenstadt zu schützen und zu stärken, berücksichtigt den Grundsatz, wonach Bauleitpläne u.a. „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ im Blick haben sollen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Dementsprechend geht es darum, den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die die verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Mit der verbrauchernahen Versorgung sind dabei Fragen der flächenmäßigen Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten zu Wohnstandorten, der Sicherung der Vielfalt von Warenangebot und Dienstleistungen an bestimmten Standorten sowie der räumlich ausgewogenen Verteilung des Waren- und Dienstleistungsangebots angesprochen. Es geht um die Erhaltung der funktionalen Qualität des Stadtkerns bzw. der Innenstadt und damit um die aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtete Steuerung der Ansiedlung bestimmter Betriebe.

In zentralen Innenstadtlagen sind Einzelhandelsnutzungen erwünscht, die Kundenfrequenz erzeugen, Koppelungskäufe anregen, integrierbar sind (Flächenanspruch, Stadtbildwirkung), hohe Einzelhandelszentralität erzeugen und „handlich“ sind (d.h. für Taschenkäufer geeignet, keine schweren bzw. sperrigen Waren, die besonderen Anforderungen hinsichtlich des An- und Abtransports unterliegen).

Letztlich geht es dabei um den Schutz und die Sicherung der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, möglichst gut erreichbaren Standorten.

Deshalb werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ solche Branchengruppen ausgeschlossen bzw. Beschränkungen solcher Sortimente vorgenommen, die einerseits - sind oder wären sie im Zentrum vorhanden - einer Stärkung des Zentrums bzw. der Innenstadt dienen und andererseits - würden sie außerhalb zugelassen - dazu führen könnten, dass sich Unterzentren an Standorten bilden, die funktional nicht im Zusammenhang mit der Innenstadt zu sehen sind. Dabei geht es nicht nur um die bloße Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, sondern auch um deren Stärkung, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu erhöhen und dem latent vorhandenen Risiko vorzubeugen, dass die Altstadt verödet. Deshalb gilt es auch zu verhindern, dass Innenstadtrandbereiche - zu denen auch das Baugebiet „Furchäcker II“ zählt - überdimensioniert - quasi als Konkurrent der Innenstadt - aufgewertet werden.

Was die Altstadt prägt - Attraktivität, Lebensqualität, historische Bausubstanz, gesellschaftliches Leben - darf nicht geschwächt oder gar zerstört werden. Plastisch wird dies z.B. an dem allgemein verbreiteten Schlagwort „Erlebniseinkauf“, das gerade die den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragende Möglichkeit erfasst, in einem städtebaulich attraktiven, auch Möglichkeiten zum Verweilen und Kommunizieren bietenden Umfeld zugleich die Versorgungsbedürfnisse befriedigen zu können.

Stadt Miltenberg und der Freistaat Bayern haben in den vergangenen Jahren erhebliche finanzielle Mittel für die Sanierung der Altstadt eingesetzt. Seit Beginn der Altstadtsanierung im Jahr 1977 waren dies ca. 30 Mio. €. Dennoch sind dort immer noch städtebauliche und strukturelle Defizite vorhanden, die es auszugleichen und zu beseitigen gilt. Um sicherzustellen, dass die Investitionen in die Attraktivität der Kernstadt zur Verfolgung städtebaulich legitimer Ziele nicht sinnlos gewesen wären, hat die Stadt bereits in der Vergangenheit gezielt eine restriktive Ansiedlungspolitik betrieben: Innenstadtgefährdende Nutzungen wurden verhindert, beispielsweise erst kürzlich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Mainzer Straße“ und „Berliner Platz“ oder im Bereich des Bebauungsplanes „Im Wörth“, der bestimmte Produktgruppen vom zulässigen Verkauf ausschließt und ergänzend Zuwiderhandlungen - privatrechtlich - mit Konventionalstrafen bedroht. In anderen Bebauungsplänen wurde Einzelhandel sogar gänzlich ausgeschlossen.

Dabei stellt die vorliegende Bauleitplanung nicht in erster Linie auf den Anteil des Innerstädtischen Handels an der Gesamtverkaufsfläche des Handels, sondern auf den Bestand an Einzelhandelsbetrieben ab. In der Innenstadt sind ca. 69 % der Betriebe ansässig, wenn auch nur mit einem Verkaufsflächenanteil von etwa 30 % (GMA, Seite 25). Diese geringen Verkaufsflächenanteile sind auf die städtebauliche Struktur der Altstadt zurückzuführen, die Verkaufsflächen von mehr als 100 m² pro Betrieb nur sehr selten ermöglicht. Diese Tat-

sache begründet gleichzeitig aber auch das besondere Schutzbedürfnis. Schon verkaufsflächenkleine „Konkurrenz“ in sogenannten Magnetbetrieben oder in räumlich enger Verbindung mit diesen, angesiedelt an den Stadträndern, kann sich existenzbedrohend oder gar vernichtend für den Einzelhandel in der Innenstadt auswirken. Damit bräche ein wesentliches Strukturmerkmal der Innenstadt weg; sie verlöre einen wesentlichen Funktionspfeiler. Erst die Handelsnutzung ermöglicht den Grundstückseigentümern in der Innenstadt auskömmliche Mieten und versetzt sie in die Lage, die wertvolle Bausubstanz zu sichern und weitere Nutzungen, insbesondere des Wohnens, zu erhalten.

Soweit Branchen oder Produktgruppen ausgeschlossen werden, die derzeit in der Innenstadt kaum oder gar nicht vertreten sind, kommt damit die Zielsetzung zum Ausdruck, dass diese nach den Vorstellungen des Plangebers geeignet wären, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Ihr Ausschluss hat immerhin zur Folge, dass eventuelle Neuansiedlungen in der Innenstadt zumindest wahrscheinlicher werden, weil sie eben nur dort zulässig sein sollen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass in der Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente automatisch nicht zentrenrelevant sind. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern, sondern ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren. Die Stadt ist bei ihrer städtebaulichen Planung daher nicht darauf beschränkt, nur Nutzungen zu unterbinden, die in der Kernzone bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt und durch die Zulassung in anderen Plangebieten gefährdet würden. Denn es geht nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestands des Innenstadthandels, sondern auch um die Sicherung der Entwicklungspotentiale.

Der Ausschluss von Lebensmitteln begründet sich insbesondere in der Tatsache, dass die Stadt der Vertriebsform Lebensmitteldiscounter, die in der Stadt und im Umfeld dominiert, bauleitplanerisch keinen weiteren Ansiedlungsraum zukommen lassen will. Der Vertrieb von Getränken erscheint dem Plangeber unproblematisch, weil dieses Sortiment angesichts der konkreten Situation der Miltenberger Altstadt nicht als zentren-relevant angesehen werden kann. Insbesondere erfordert der Verkauf von Getränken in größerem Umfang ausreichende und ausgesprochen betriebsnah gelegene PKW-Stellplätze und scheidet schon deshalb in der Altstadt aus.

Bei den Festsetzungen zu (zentrenrelevanten) Randsortimenten hat sich die Stadt für eine Begrenzung in Abhängigkeit von der realisierten Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe entschieden.

Die Begrenzung auf 10% der Verkaufsfläche nimmt die tatsächlich in der Innenstadt übliche Verkaufsfläche zum Maßstab. Mit dieser Festsetzung könnten Einzelhandelsbetriebe mit der üblicherweise zulässigen Verkaufsfläche von maximal 700 bis 800 m² selbst bei voller Ausnutzung der zugelassenen Randsortimente in diesem (Neben-)Sortimentsbereich maximal die Verkaufsfläche erreichen, die für die Geschäfte der Innenstadt typisch ist, nämlich ca. 80 m². Bei dieser Größenordnung dürften negative Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur ausgeschlossen sein (vgl. auch GMA, Seite 41).

Die gewählte Begrenzung orientiert sich außerdem auch am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005, Az: 4 C 10/04, das sich im Falle einer beabsichtigten Vergrößerung eines Lebensmitteldiscountmarktes auf ca. 850 m² Verkaufsfläche eine Einschätzung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu Eigen gemacht hat. Diese hatte festgestellt, „bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil weniger als zehn v.H. der Verkaufsfläche beträgt ...“. Für den betroffenen Bereich wäre somit eine zweckmäßige und schlüssige Abgrenzung möglich.

Sicherlich könnte, würden Lebensmittel und sonst nichts angeboten, eine weniger strenge Einschränkung des Einzelhandels im Hinblick auf Lebensmittel angewendet werden, jedoch müssen auch Anbieter wie Aldi, Lidl etc. mit deren Verkauf von Randsortimenten beachtet

werden. Keinesfalls aber kann die Stadt im Hinblick auf die erforderliche Gleichbehandlung im Bereich „Furchäcker“ Produkte zulassen, die auf der anderen Straßenseite im Bereich des OBI ausgeschossen sind. Die Nahversorgung des Gebietes ist zudem durch den in der Mainzer Straße entstehenden Edeka-Markt und den in Breitendiel vorhandenen Rewe-Markt ausreichend sichergestellt.

3. Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter Klima- und Lufthygiene, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan nicht weiter beeinträchtigt.

Vielmehr wird z.B. durch die Verringerung der Straßenflächen die Bodenversiegelung vermindert. Die dargestellten Grünflächen werden sogar geringfügig um ca. 31 m² erhöht. Die neuen Festsetzungen in der Legende haben keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind Ausführungen zum Umweltschutz mit Angaben zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, enthalten.

Die ökologische Ausgleichsfläche ist z.B. unter Punkt III der Begründung abgehandelt. Eine Verschlechterung ergibt sich durch die Planänderung nicht. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für die Planänderung somit nicht erforderlich. Ein relevanter Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch das Änderungsverfahren nicht verursacht. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB waren die Eingriffe im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits vor der Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig, weshalb ein weiterer Ausgleich durch das Änderungsverfahren nicht erforderlich wird.

Gravierende Umwelteinwirkungen sind durch die Umplanung nicht zu erwarten, sofern die im Bebauungsplan und nachfolgend in der Baugenehmigung enthaltenen Festsetzungen und Auflagen eingehalten werden.

4. Hinweise zum Verfahren

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der seit 01.01.2007 gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung 1990.

Nachdem die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berührt sind, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht möglich. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind ebenfalls nicht gegeben. Angewendet wird daher das reguläre Bauleitplanverfahren.

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg beschließt in seiner Sitzung vom 16.04.2008, ein Verfahren zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ bezüglich der Straßenführung und der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung einzuleiten.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2008 im Rahmen der ersten Beteiligung zur Äußerung bis 17.11.2008 aufgefordert.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird mittels eines Informations- und Erörterungstermines im Sitzungssaal des Rathauses in Miltenberg am 10.12.2008 durchgeführt. Auf diesen Termin, sowie auf die Möglichkeit, den Planentwurf im Stadtbauamt einzusehen, wird mit amtlicher Bekanntmachung am 26.11.2008 hingewiesen.

Mit gleicher Bekanntmachung wird die Absicht der Planänderung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Der Bauausschuss befasst sich in seiner Sitzung vom 12.01.2009 mit den zur ersten Beteiligung der Behörden vom 13.10.-17.11.2008 und zur ersten Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.12.2008 eingegangenen Stellungnahmen wie folgt:

Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 17.11.2008:

Es besteht die Möglichkeit nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit eine Erdgas-Versorgungsleitung für das Baugebiet zu errichten. Da z.Zt. noch keine Aufteilung der Baugrundstücke vorhanden ist, können wir noch keine endgültige Festlegung der Anschlüsse sowie der Leitungstrassierung und Dimensionierung bestimmen.

Die geplante Erdgas-Versorgungsleitung PN 4 erfolgt über die Anbindung Breitendieleser Straße bzw. Im Bruch an unsere bestehende Versorgungsleitung. Eine Anbindung der von-Ketteler-Straße und der Kolpingstraße ist - sofern keine öffentlichen Flächen vorhanden sind -, grunddienstlich zu sichern.

Sollte im Bereich des Bebauungsplanes eine Begrünung vorgesehen sein, so verweisen wir im Hinblick auf eine mögliche Verlegung einer Erdgasleitung auf die technische Mitteilung GW 125 „Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“.

Entscheidung:

In der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Gas durch die GMB vorgesehen ist.

Die Eintragung von Leitungsrechten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die einzelnen Baugrundstücke noch nicht aufgeteilt sind. Dies ergibt sich im Rahmen der späteren Bebauung des Bereiches.

Der Hinweis zu den technischen Mitteilungen ist keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Zu beachten bei der Bauausführung.

Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt, Schreiben vom 17.10.2008:

Eine Aufteilung der Grundstücke ist gegenwärtig noch nicht vorhanden, aus diesem Grunde kann eine Zuordnung der Anschlüsse nicht erfolgen. Um diese dimensionieren zu können, benötigen wir Verbrauchsdaten (Wasser) und Anschlusswerte für Strom. Die Trassen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. Eine Anbindung der von-Ketteler-Straße und der Kolpingstraße ist - sofern keine öffentlichen Flächen vorhanden - grunddienstlich zu sichern.

Zwischen Planstraße A und der Verlängerung Im Bruch ist ebenfalls eine Verlegetrasse grunddienstlich zu sichern.

Im Bereich des Flurstücks 4010/5 (öffentliche Grünfläche) ist eine Transformatorenstation geplant.

Entscheidung:

Die Eintragung von Leitungsrechten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die einzelnen Baugrundstücke noch nicht aufgeteilt sind. Dies ergibt sich im Rahmen der späteren Bebauung des Bereiches.

Nachdem es sich bei dem angesprochenen Bereich für die geplante Station um eine öffentliche Fläche handelt und der Standort noch nicht zu 100% festgelegt werden kann, wird auf eine konkrete Eintragung eines Standortes für die Trafostation verzichtet. Eine Festlegung erfolgt dann im Rahmen des Ausbaus.

Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 17.11.2008:

Die vorgesehene Beschränkung des Einzelhandels hinsichtlich Lebensmittel ist aus unserer Sicht zu restriktiv gewählt. Hierdurch wird verhindert, dass sich im Plangebiet das Nahrungsmittelhandwerk mit Filialbetrieben oder auch Produktionsstätten mit direktem Verkauf niederlassen kann. Die Ansiedlung entsprechender Betriebe im Plangebiet steht keineswegs der vorgesehenen Stärkung der Innenstadtbereiche negativ gegenüber, da diese lediglich der Deckung des täglichen Lebensmittelbedarfes im Nahbereich dienen.

Mit den geplanten Einschränkungen der anderen Sortimente besteht hingegen Einverständnis.

Entscheidung:

Die Gründe für den Ausschluss von Lebensmitteln sind in der Begründung ausführlich dargelegt. Würden Lebensmittel und sonst nichts angeboten, könnte man dem Vorschlag sicherlich folgen, jedoch müssen auch Anbieter wie Aldi, Lidl etc. mit deren Verkauf von Randsortimenten beachtet werden. Keinesfalls können aber hier Produkte zugelassen werden, die auf der anderen Straßenseite im Bereich des OBI ausgeschlossen sind. Außerdem ist die Nahversorgung durch Edeka und Rewe (in Breitendiel) ausreichend sichergestellt.

Eine Änderung der geplanten Festsetzungen wird daher nicht erfolgen.

IHK Aschaffenburg, Schreiben vom 17.11.2008:

Die vorgesehene Einschränkung bezüglich des zulässigen Einzelhandels halten wir für zu eng. Unserer Meinung nach sollten Einzelhandelsnutzungen, die der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen, zugelassen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt ist nach unserer Ansicht nicht zu rechnen.

Bis auf die genannte Ausnahme unterstützen wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Bereich „Furchäcker II“.

Entscheidung:

Siehe oben bei „Handwerkskammer für Unterfranken“.

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 13.11.2008:

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

1.

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Furchäcker II“ bezüglich der Straßenführung und der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung zu ändern. Dabei soll nur der „nördliche“ Teil des Bebauungsplanes dieser Änderung unterworfen werden (siehe Kennzeichnung im Planteil).

Bezüglich der zulässigen baulichen Anlagen sollen in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im gegliederten Gewerbegebiet bei Einzelhandelsbetrieben bestimmte Kernsortimenten ausgeschlossen werden. Aus dem vorliegenden Planentwurf und der Begründung geht aber nicht eindeutig hervor, ob sich die Beschränkung der Kernsortimente wirklich

nur auf die nördliche Teilfläche beziehen soll, oder ob sich dies nicht doch auf den kompletten Bebauungsplan „Furchäcker II“ beziehen soll.

Sollte sich diese Änderung tatsächlich nur auf den nördlichen Teil beschränken, so wird empfohlen die 1. Änderung nicht in den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuarbeiten sondern einen separaten Änderungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufzustellen. Dies fördert die bessere Lesbarkeit und Handhabung des o.g. Bebauungsplanes.

Sollte sich diese Änderung jedoch auf den kompletten Bebauungsplan „Furchäcker II“ beziehen, so kann eine Einarbeitung in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sinnvoll sein, da dann stets eine aktuelle Fassung mit allen eingearbeiteten Änderungen bei der Bearbeitung einzelner Bauvorhaben vorliegt. Dabei müsste die Markierung der „nördlichen“ Geltungsbereichsgrenze entfernt werden und die Verfahrensvermerke vollständig überarbeitet werden.

Die Verfahrensvermerke des rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen entfallen und durch folgende Formulierung ersetzt werden:

„Stadt Miltenberg / Landkreis Miltenberg /Bebauungs- und Grünordnungsplan Furchäcker II mit integrierter 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Straßenführung und zur Beschreibung der Art der baulichen Nutzung.
M 1 : 1.000 / Planstand: / Planfertigung Änderungsplan: Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg

Verfahrensvermerk

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung vom 16.04.2008 die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Furchäcker II“ bezüglich der Straßenführung und der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Informations- und Bürgertermin amdurchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Planentwurf zur 1. Änderung hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, seinerzeit bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt.

Datum und Unterschrift des Bürgermeisters

Der Bauausschuss hat den 1. Änderungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Furchäcker II“ in der Fassung der 1. Änderung neu bekannt zu machen.

Datum und Unterschrift des Bürgermeisters

Ausgefertigt am

Unterschrift des Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan „Furchäcker II“ in der Fassung der 1. Änderung vom gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am in Kraft getreten.

Datum und Unterschrift des Bürgermeisters“

Wir weisen nochmals ausdrücklich daraufhin, dass bei der Einarbeitung der 1. Änderung in den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Neubekanntmachung (wie in den Verfahrensver-

merken enthalten) erforderlich ist. Dies setzt einen entsprechenden Beschluss des Bauausschusses voraus.

Entscheidung:

Die Sortimentsbeschränkung soll für den gesamten Planbereich gelten. Dies geht tatsächlich nicht so eindeutig aus dem Planentwurf hervor. Im Rahmen der nächsten Planfassung wird dies deutlicher dargestellt.

Da seitens der Verwaltung wegen eines evtl. Neubeginns der Mängelrügefrist nach § 215 BauGB für den gesamten Plan, nicht nur den geänderten Teil, im Falle einer Neubekanntmachung Bedenken bestehen, wird auf eine Einarbeitung der Änderungen in den rechtskräftigen Plan mit einem kompletten Neuausdruck verzichtet.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden mit einem separaten Änderungsplan mit Änderungslegende dargestellt. Eine Abänderung der Verfahrensvermerke und ein Beschluss zur Neubekanntmachung sind damit nicht erforderlich.

2.

Die Vermaßung der privaten Grünfläche von 6 m im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes „Schulz“ ist auf die Baugrenze zu reduzieren und nicht bis zur hell-braunen Markierung des MI-Gebietes zu führen.

Entscheidung:

Die Vermassung wurde versehentlich bis zur Markierung des MI-Gebietes gezogen. Die 6m-Vermaßung bezieht sich selbstverständlich auf die Baugrenze. Dies wird entsprechend berichtigt.

3.

Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass die Kennzeichnung der jeweiligen MI-Gebiete, der gegliederten Gewerbegebiete und der allgemeinen Wohngebiete entsprechend der Planzeichenverordnung Nr. 1.2.2, 1.3.1 und 1.1.3 einfarbig braun mittel, grau mittel und rot mittel festzusetzen ist. Eine Kombination einer schwarz/weißen und einer farbigen Markierung ist nicht zulässig.

Entscheidung:

Die Kennzeichnung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da die Darstellungen im Rahmen des Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahrens nicht angetastet werden, wird die rechtskräftige Fassung so belassen.

4.

Der Hinweis „Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher geplante Straßentrasse ist zur Verdeutlichung der Änderung des Straßenverlaufes im Planteil dargestellt.“ ist in der endgültigen Fassung des 1. Änderungsplanes sowie im Planteil zu streichen, da hier lediglich der neue Straßenverlauf maßgeblich ist.

Entscheidung:

Die nachrichtliche Darstellung des „alten“ Straßenverlaufes wird aus dem Änderungsplan herausgenommen. Um die geänderte Situation dennoch darzustellen, wird ein entsprechender Plan zur Verdeutlichung als Anhang der Begründung beigelegt.

5.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass in der endgültigen Fassung der 1. Änderung die rote Umrandung der Änderungen in der Legende entfallen kann.

Entscheidung:

Erübrigt sich, da keine Einarbeitung in den gesamten Plan erfolgt, sondern ein separater Änderungsplan mit Legende erstellt wird.

B) Natur- und Landschaftsschutz und C) Immissionsschutz

Gegen die geplante Änderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher und aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Entscheidung:

Wird zur Kenntnis genommen.

D) Gesundheitsamtliche Belange

Das hiesige Gesundheitsamt hat den von der Stadt Miltenberg vorgelegten Änderungsplan aus gesundheitsamtlich-hygienischer Sicht geprüft.

Der Anschluss aller Anwesen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist zu gewährleisten. Dabei ist darauf zu achten, dass das Wasser in ausreichender Qualität und ausreichenden Druckverhältnissen zur Verfügung gestellt wird. Der Anschluss aller Anwesen an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist ebenfalls zu gewährleisten. Ansonsten werden zum jetzigen Planungsstand keine weiteren gesundheitsamtlich-hygienische Belange berührt.

Entscheidung:

Wird selbstverständlich beachtet.

Bürgertermin am 10.12.2008:

Für das Anwesen Kolpingstr. 25, Fl.Nr. 4012: Anbindung an die Breitendieler Straße fehlt nach wie vor. Lediglich Verbindungsweg zwischen Kolpingstraße und neu geplanter „Straße A“ eingetragen, somit für Fahrten mit dem Traktor erheblicher Umweg erforderlich.

Entscheidung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in diesem Bereich nicht geändert. Gemäß der Absprache mit dem Eigentümer des Anwesens während des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan würde für das Befahren des Verbindungsweges (Breite 3 m) mit einem Traktor seitens der Stadt eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Abschließend beschließt der Bauausschuss, dass das Änderungsverfahren unter Berücksichtigung der dargestellten Änderungen und Ergänzungen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzuführen ist.

Der entsprechend geänderte Planentwurf mit Begründung liegt daraufhin in der Zeit vom 13.02.2009 mit 13.03.2009 öffentlich aus. Darauf wird mit Bekanntmachung am 04.02.2009 hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 03.02.2009 zur Stellungnahme bis 16.03.2009 aufgefordert. Gleichzeitig werden die eingegangenen Stellungnahmen zur ersten Beteiligung beantwortet.

Der Bauausschuss befasst sich in seiner Sitzung vom 08.04.2009 mit den zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.-16.03.09 sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.-13.03.09 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wie folgt:

Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 05.03.2009:

Mit dem Vorhaben besteht aus bauleitplanerischer- und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Wir möchten jedoch abschließend noch darauf hinweisen, dass die Sortimentsbeschränkung mit dieser Bebauungsplanänderung nur für den nördlichen Teil, wie er im Planteil durch die Geltungsbereichsgrenze markiert wurde, gilt. Die Aussage in der Entscheidung des Stadtrates auf Seite 11 zu Punkt 1 der Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 13.11.2008 in der es heißt: „Die Sortimentsbeschränkung soll für den gesamten Planbereich gelten. Im Rahmen der nächsten Planfassung wird dies deutlicher dargestellt“ wurde demnach nicht für den südlichen Teil des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ umgesetzt. Sollte die Sortimentsbeschränkung auch für den südlichen Teil des Bebauungsplanes gelten, wäre hier eine erneute Änderung des südlichen Teiles des Bebauungsplanes „Furchäcker II“ erforderlich.

Aus naturschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht wird diesem Vorhaben zugestimmt. Da sich seit der letzten Stellungnahme keine wesentlichen gesundheitsamtlich/hygienischen Belange geändert haben, verweisen wir auf die Stellungnahme vom 13.11.08, welche weiterhin für die gesundheitsamtlichen Belange ihre volle Gültigkeit behält.

Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme lautete: „Der Anschluss aller Anwesen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist zu gewährleisten. Dabei ist darauf zu achten, dass das Wasser in ausreichender Qualität und ausreichenden Druckverhältnissen zur Verfügung gestellt wird. Der Anschluss aller Anwesen an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist ebenfalls zu gewährleisten. Ansonsten werden zum jetzigen Planungsstand keine weiteren gesundheitsamtlich-hygienische Belange berührt.“

Entscheidung:

Telefonat mit dem Landratsamt am 17.03.09: Es wurde von dort übersehen, dass in der Legende ausdrücklich klargelegt ist, dass die Sortimentsbeschränkungen für den gesamten Planbereich gelten sollen. Insoweit wird die Stellungnahme zu den Sortimentsbeschränkungen zurückgenommen.

Entscheidung zu den gesundheitsamtlich/hygienischen Belangen im Bauausschuss am 12.01.09 zur Stellungnahme vom 13.11.08: „Wird selbstverständlich beachtet.“

Diese Entscheidung gilt weiterhin.

Kabel Deutschland, eMail vom 09.02.2009:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. In welchem Maß diese aufgenommen, gesichert, wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Entscheidung:

Keine Angelegenheit der Bauleitplanung. Wird im Zuge der Bauausführung zu beachten sein.

Anlieger, Schreiben vom 25.02.2009:

Es wird Einspruch erhoben. Auf die seitherigen Eingaben wird verwiesen (u.a. vom 06.08.80, 06.09.2000). Wie bekannt, betreiben wir seit über 130 Jahren die älteste Obst- und Ziergehölzbaumschule am Bayer. Untermain sowie eine Groß- und Kleintierhaltung mit Zucht und Landwirtschaft.

1)

Vor über 130 Jahren ist unser Ur-Ur-Ur-Großvater von der Stadtpfarrkirche mit Wohn- und Geschäftshaus an die hochwasserfreie Fläche zwischen Miltenberg und Kleinheubach auf eigene Kosten für Wasser, Strom etc. ausgesiedelt.

2)

Der Bestandsschutz (Abstand) zu unserem landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht ausreichend eingehalten, damit unweigerlich eine Existenzgefährdung - Eigentumsbeeinträchtigung – vorsätzlich geschaffen worden wie u.a. Erweiterungsmöglichkeiten, freiheitsbeschränkende Planungssicherheit, bauliche Anlagen aller Art etc.

3)

Laut „Bote“ vom 23.01.09 wurden in Weilbach für einen Stallbau 700 Meter Abstand als ausreichend für eine Genehmigung angesehen wegen Geruchsbelästigung etc. Da Tiere, ob in Weilbach oder in Miltenberg, die gleichen Eigenschaften besitzen, dürfen die Abstände gleich sein zum o.a. Bebauungsplan, aber nicht gleich sind und somit inakzeptabel. Beweis: unzählige Klagen landauf landab nur wegen zu geringen Abständen, welche offensichtlich und vorsätzlich die Stadt Miltenberg schaffen möchte, um somit uns Schritt für Schritt, Zug um Zug, durch die Hintertür zu vertreiben - vernichten, nach über 130 Jahren.

Entscheidung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Bezug auf die hier angesprochenen grundsätzlichen Fragen der Zulässigkeit des Planes, der gewählten Gebietsausweisung etc. nicht geändert.

Einwendungen, die sich auf das jetzige Änderungsverfahren (Sortimentsbeschränkungen, Straßenführung) beziehen, wurden nicht vorgetragen.

Die sich auf die grundsätzlichen Fragen beziehenden Einwendungen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes abschließend und ausführlich behandelt und müssen nicht nochmals näher betrachtet werden. Der Bebauungsplan „Furchäcker II“ ist seit 01.06.2001 rechtskräftig.

Die vorgetragenen Einwendungen sind somit im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht von Belang.

Eigentümer Anwesen Kolpingstr. 25, Fl.Nr. 4012; Schreiben vom 05.03.09:

Gegen die Änderungen werden Einwendungen erhoben.

Nach dem ausgeführten Änderungsplan ist die im Bebauungsplan „Furchäcker II“ vom 21.05.2001 zugesagte Zuteilung von zwei je 750 m² großen Wohnbauplätzen nicht möglich (Seite 21, II.1 u.a.).

Außerdem verweisen wir auf das BauGB, wonach eine Zuteilung (für 2 Bauplätze) auf der eigenen Einlagefläche in Betracht zu ziehen ist. Wir sind der Meinung, dass die ursprüngliche Zusage erfüllt werden müsste und bei einer gemeinsamen Aussprache ein einvernehmliches Ergebnis erreicht werden kann.

Wir bitten daher um einen Termin.

Entscheidung:

Der Verweis auf S. 21, II,1 bezieht sich auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Dort sind die Schreiben der Eigentümer vom 01.12.00 und 07.12.00 zitiert, mit denen u.a. die Zuteilung von zwei je 750 m² großen Bauplätzen gewünscht wird. Hierzu wurde im Stadtrat am 19.12.00 entschieden, dass die konkrete Umsetzung des Wunsches nach zwei Bauplätzen erst im Umlegungsverfahren erfolgen kann, aber aufgrund der Einlageflächen erfüllbar ist. Ausdrücklich wurde festgestellt, dass eine verbindliche Zusage hinsichtlich Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit noch nicht möglich ist.

Diese Aussage ist nach wie vor gültig. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern anschließend im Umlegungsverfahren. Die Größe der Einlagefläche hat sich durch die Planänderung nicht verändert. Der gewünschte Termin wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit dem Vermessungsamt stattfinden müssen.

Eine Änderung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Der Bauausschuss beschließt den Änderungsplan in der Fassung vom 29.01.2009 schließlich als Satzung.

Die zur Behörden- und Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden mit Schreiben vom 14.05.2009 beantwortet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am 19.05.2009 in Kraft treten.

**Stadt Miltenberg, 13.10.2008,
ergänzt am 03.02.2009 und am 14.05.2009**


B i e b e r
1. Bürgermeister



Anlage

Planausschnitt Din A 4 mit Darstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher eingeplanten Straßentrasse (schwarze Linien) und der neuen Straßenführung (gelbe Trasse)