



## Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates Miltenberg

über die Sitzung des Stadtrates am 13.03.2019

Tagesordnungspunkt: 11 - öffentlich -

---

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mainzer Straße" Entscheidung zum weiteren Verfahren

Beschluss

Ja 12 Nein 6

1. Das mit Beschluss des Stadtrates vom 21. Februar 2018 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ wird in zwei Teilverfahren fortgeführt:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufen in der Stadt“ mit A.I. Miltenberg GmbH & Co. KG, Schemmerhofen, als Vorhabenträger.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Fluss“ mit Firma Erik Staudt GmbH, Hösbach, als Vorhabenträger.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche der beiden Änderungsverfahren ergibt sich aus Anlage 2 zu diesem Protokoll.

2. Die während der – im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht vorgeschriebenen – Bürgerbeteiligung (vom 07.11.2018 bis 07.12.2018) und Behördenbeteiligung (schriftliche Aufforderung vom 31.10.2018) vorgebrachten Stellungnahmen werden wie folgt in den Entwürfen der Änderungspläne berücksichtigt:

2.1. Buchst. A, Ziffer 2, der textlichen Festsetzung im Änderungsplan „Einkaufen in der Stadt“ erhält folgende Fassung:

#### Art der Nutzung

#### Zulässig ist ein Sondergebiet (SO)

Zulässig sind

1. Ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 qm.
2. Ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.
3. Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm.

4. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 350 qm.
5. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 220 qm.
6. Ein Textilhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm.
7. Ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 360 qm.
8. Ein Multisortiment-Fachmarkt (Sonderpostenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 640 qm.
9. Sonstige Handelsbetriebe, die im Kernsortiment keine Sortimente des Innenstadtbedarfs führen.

Sortimente des Innenstadtbedarfs sind:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby-und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie-und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus-und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier-und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport-und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Im Randsortiment von Einzelhandelsbetrieben sind die genannten Sortimente zulässig, wenn der Anteil der Verkaufsflächen für die Randsortimente nicht mehr als 10 v.H. der Gesamtverkaufsfläche des einzelnen Betriebes beträgt.

10. Gastronomiebetriebe.
11. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe.
12. Wohnungen und Wohngebäude.
13. Anlagen nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO.

**Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).**

- 2.2. Buchst. A, Ziffer 2, der textlichen Festsetzung im Änderungsplan „Wohnen am Fluss“ erhält folgende Fassung:

#### **Art der Nutzung**

**Zulässig ist ein Sondergebiet (SO) „Hotel und Wohnen“**

Zulässig sind

1. Hotelbetriebe
2. Gastronomiebetriebe.
3. Wohnungen und Wohngebäude.
4. Anlagen nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO.

**Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).**

- 2.3. Genauere Darstellungen (z.B. Grundrisse, Ansichten) im Vorhaben- und Erschließungsplan
- 2.4. Maßstab 1:500 für Bebauungsplan und Vorhabenplan zur besseren Lesbarkeit
- 2.5. Systematik § 9 BauGB einhalten, entsprechende Anpassung der Reihenfolge der Festsetzungen in der Legende, u.a.:
  - Nutzungsschablone aus den Hinweisen in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschieben
  - Präambel (derzeit Nr. 13) unter die Überschrift setzen
- 2.6. Vollgeschosse: keine zwingenden Höhen, sondern min./max.-Angaben wählen
- 2.7. Statt „Allgemeines Wohnen“ in der Nutzungsschablone „Wohnen“ eintragen
- 2.8. Die GRZ nicht mit 1,0 angeben, sondern mit 0,8
- 2.9. Abstandsflächen entsprechend der konkreten Planung ermitteln und dort Vermaßungen anbringen (auch zwischen den Gebäuden), wo die BayBO-Abstandsflächen nicht eingehalten werden können
  - Ausführungen in der Begründung hierzu, insbesondere auch zur Belichtung, Belüftung etc.
  - Beachtung der privaten Abstandsflächenübernahme hinter den Gebäuden Nrn. 12+14
  - Festsetzungen zu Abstandsflächen wegen Nachweis Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz erforderlich (Formulierungsvorschlag: Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten die festgesetzten Abstandsflächen. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden; die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten. Sofern keine Vermaßungen angebracht sind, gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 2.10. Differenzierung bei der Beschreibung der Bauweise erforderlich: dort, wo Grenzbebauungen vorgesehen sind, abweichende Bauweise anordnen, auch dort, wo Gebäude über 50 m geplant sind, ansonsten offene Bauweise; Unterteilung durch die Nutzungsschablonen
- 2.11. Überprüfung der Stellplätze durch die berechtigten Zahlen beim Hotel (80 Zimmer statt 80 Betten)
- 2.12. Zufahrten als private Verkehrsflächen auch im BPlan darstellen, Vermaßung nicht erforderlich

- 2.13. Leitungstrassen im Plan benennen
- 2.14. Spielplatz im BPlan eintragen
- 2.15. Heizzentrale + Trafostation im BPlan darstellen
- 2.16. Dachgestaltung in Legende eintragen: z.B. flach geneigte Dächer 0-5°, zulässig Dachbegrünung und Solaranlagen
- 2.17. Tiefgarage Hotel auch im Vorhabenplan UG 1 darstellen
- 2.18. Nachrichtlich übernehmen und in Legende beschreiben: Denkmäler / Überschwemmungsgrenze / 60-m-Linie / Radwegeplanung mit Böschungen
- 2.19. Löschwasserentnahmestellen in Begründung erläutern.
- 2.20. Hinweis zum Bodenschutz in Legende anbringen
- 2.21. In der Legende für gewerbliche und handwerkliche Vorhaben das Freistellungsverfahren ausschließen (für alle weiteren Vorhaben kann die Stadt dann im Einzelfall das Genehmigungsverfahren verlangen)

**3. In die Änderungspläne einzuarbeiten sind außerdem die in der heutigen Sitzung von Architekt Kehrbaum vorgestellten städteplanerischen und architektonischen Optimierungen:**

- 3.1. Wegfall des für Gastronomienutzung (Café) vorgesehenen Gebäudes an der Mainzer Straße.
- 3.2. Änderung der Geschoszahl und Nutzung für das hinter dem ehemaligen Hauptbahnhofs geplante Gebäude.
- 3.3. Wohnnutzung auf dem bislang überwiegend eingeschossigen mainseitigen Handelsgebäude.
- 3.4. Änderung der Geschoszahl und –anordnung beim Hotel.

**4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis die Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.**

**5. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum VEP „Einkaufen in der Stadt“ eine geeignete Regelung aufzunehmen, die der Stadt bei den Handelsbetrieben im Falle eines Eigentümer-, Mieter- oder Nutzungswechsels ein Mitspracherecht einräumt.**

**Tagesordnungspunkt: 12 - öffentlich -**

---

**Städtebauförderung; Beschluss zum Jahresantrag 2019**

**Beschluss**

**Ja 18 Nein 0**

Die Stadt Miltenberg beantragt für das Jahr 2019 Städtebauförderungsmittel in Höhe von EUR 1.300.000,00 (einschl. städtischem Anteil). Die Aufteilung der Mittel ist der beiliegenden Erläuterung zum Jahresantrag (Anlage 3 zum Protokoll) zu entnehmen.

**Tagesordnungspunkt: 13 - öffentlich -**

---

**Kündigung der Mitgliedschaft der Stadt im Deutschen Wasserstraßen- und Schifffahrtsverein Rhein-Main-Donau e.V.**

**Beschluss**

**Ja 17 Nein 1**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Mitgliedschaft der Stadt im Deutschen Wasserstraßen- und Schifffahrtsverein Rhein-Main-Donau e.V. zum nächstmöglichen Termin zu kündigen.

**Tagesordnungspunkt: 17 - öffentlich -**

---

**Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Bürgermeister Demel gibt folgende Beschlüsse aus der Stadtratssitzung vom 18.12.2018 bekannt:

Den Auftrag für die Ausführung der Abbruch- und Rohbauarbeiten im Rahmen der Sanierung des Anwesens Hauptstraße 187 erhielt die Firma BeMo, Neunkirchen, entsprechend Angebot vom 3.12.2018, dass mit brutto 105.276,92 € abschließt.

Der Auftrag für die Zimmererarbeiten ging an die Firma Fleischmann, Kulmbach, zum Angebotspreis von brutto 132.555,17 € (Angebot vom 30.11.2018).