

Stadt Miltenberg  
Engelsplatz  
63897 Miltenberg



Miltenberg 10.10.2017

### Bebauungsplan Bachäcker I, Bürgerbefragung

Beim seinerzeitigen Kauf wurde uns seitens der Stadt erklärt, dass das Nachbargrundstück nur für Wohnzwecke verwendet werden kann. Gewerbegebiet kommt nicht in Frage. Später wurde das Gebiet in ein Wohngebiet /Mischgebiet und ein Gewerbegebiet umgewandelt. Jetzt soll hier ein reines Gewerbegebiet (Industriegebiet) entstehen. Bei dem Wissen, dass hier ein reines Gewerbegebiet entsteht, hätten wir den damaligen Kauf nie vorgenommen. Bei der neuen Art der Bebauung fühlen wir uns getäuscht und betrogen.

Auf dem Grundstück Großheubacher Straße 9 steht ein Wohnhaus welches circa 1920 gebaut wurde. In dem Haus befinden sich 3 Wohnungen. Die Belange dieser Anwohner sind überhaupt nicht berücksichtigt. Es gibt u.a. verstärkten Lärm, Änderung der Luftverhältnisse und keine Nachmittagssonne mehr.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich anschließend eine denkmalgeschützte Villa befindet. Das Gebiet insgesamt unterliegt dem Ensembleschutz. Die Art der Bebauung greift in erheblichem Maß in die Optik ein und verschandelt das Denkmal. In Zukunft soll hier eine 20 m hohe „Mauer“ und ein 4 m hoher Zaun

gefängnisartig die Villa umgeben. Auf unsere schützenswerten Interessen wurde in keiner Weise Rücksicht genommen.

Nun im Einzelnen:

### 1. Notwendigkeit

Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet mit einer derartigen großen Halle ist nicht notwendig. Es bringt der Gemeinde weder Arbeitsplätze noch optisch eine Verbesserung. Im Gegenteil: Die Einfahrt nach Miltenberg von der Nordseite wird optisch gewaltig negativ verändert. Nur weil die Firma . bauen will, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Es besteht überhaupt keine Notwendigkeit. Städtebaulich ist mit Sicherheit keine Notwendigkeit vorhanden, das Gebiet in dieser Form zu bebauen. Ob alternative Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen wurde nicht geprüft.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist nicht nachvollziehbar warum die Bauhöhe von allgemein 10m Höhe auf 20m Bauhöhe ausgeweitet werden muss. Ebenfalls ist es unverständlich, dass die Geschößhöhe von 2 auf 4 erhöht wird. Es kann nicht sein, dass nur wenn ein Antragsteller dies wünscht, ihm auch stattgegeben wird. Man braucht sich nur vorzustellen, dass vor einem Wohnhaus eine Mauer von 20m steht. Es ist erschreckend, wenn man den Baukörper in einer Länge von über 50m, einer Breite von 60m sieht. Ein solcher Koloss zerstört das gesamte Landschaftsbild. Hier darf ich auf ein Urteil des OLG München verweisen, welches einen Mauerbau in großer Entfernung zum Schutz der Anwohner untersagt hat.

### 3. Stellplätze

Es kann nicht sein, dass das gesamte Grundstück für Stellplätze verwendet werden kann. Es sollte festgelegt werden wie viele Stellplätze angelegt werden müssen und wo die Abstellung erfolgt. Es würde genügen diese Stellplätze auf die Baugrenzen zuzulassen. Nebenanlagen sollten auch nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das Baugebiet würde dann

absolut zerrissen werden. Es käme nicht mehr einem Mischgebiet, sondern einem Industriegebiet nahe.

#### 4. Industrie/Mischgebiet

Wir sind darüber informiert worden, dass nur ein Lager und eine Flaschenabfüllung gebaut werden. Mittlerweile spricht man von Bierlagerung, Bierfiltration und Bierabfüllung, einem Logistikzentrum und Verwaltungsräumen. Dies ist unseres Erachtens bereits ein Kriterium für ein Industriegebiet, was hier gar nicht gebaut werden dürfte. Es wird bereits von einem Produktionsgebäude gesprochen. Ebenso ist bereits ein Gärkeller und ein Drucktankkeller geplant. Es wird bald die Forderung kommen, dass hier 24 Stunden und Sonn- und feiertags gearbeitet werden kann. Das ist sicher die logische Denkweise des Antragstellers.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Es ist einfach unmöglich, dass eine Einfriedung von 4 m Höhe entstehen soll. Der Wohncharakter des Hauses Großheubacher Straße 9 wird dadurch erheblich gestört. 2 m sind die übliche Zaun Höhe und die ist ausreichend.

#### 6. Schallschutz

Hier bestehen erheblich Bedenken, dass dieser überhaupt eingehalten werden kann. Allein das Aneinanderschlagen von Flaschen führt zu einem immensen Lärmpegel. Selbst die Auflage Türen und Fenster immer geschlossen zu halten, funktioniert in der Praxis überhaupt nicht, da Mitarbeiter immer Türen und Fenster bei Wärme öffnen und offenhalten. Es sind erhebliche Beschwerden seitens der Mieter im Haus Großheubacher Straße 9 zu erwarten. Dies kann und wird dazu führen, dass das Wohnhaus wegen der Intensivbebauung nicht oder nur an Personen vermietet werden kann, die kontinuierlich sich beschweren. Allein für uns entsteht hier ein großer Schaden, den der Antragsteller tragen muss. Der Lärmpegel wird zusätzlich unerträglich, da ja -laut Antragsteller- eine laufende Umfahrung des Gebäudes stattfinden wird. Es ist geplant, dass in erheblichem Umfang Lkw und Pkw dort parken. Die Lärmbelästigung dürfte ungeheuerlich sein.

## 7. Stromversorgung

Diese ist überhaupt nicht gesichert. Die Haupttrasse liegt auf unserem Grundstück direkt im Straßenbereich. Hier liegt bis heute weder ein Antrag noch eine ,Genehmigung vor. Ob überhaupt zugestimmt wird, muss dann geprüft werden.

## 8. Wasserversorgung

### 1. Löschwasser

Unseres Erachtens reicht für den großen Bau auf keinen Fall die vorgesehene Löschwassermenge aus. Auf dem Gelände stehen in Zukunft nicht nur Gebäude, sondern in erheblicher Menge auch Fahrzeuge. Eine Rampe zu bauen, um einen geordneten Zugang zum Main zu erhalten, ist kompliziert und zerstört die noch erhaltenen Mainauen.

### 2. Wasser für die Bierherstellung

Hier wird überhaupt nicht darauf eingegangen. Es kann nicht sein, dass das Bier in der Stadt hergestellt wird und dann wird dieses mit Fahrzeugen ins Lager und in die Keller gebracht. Allein dies stellt eine große ökologische Belastung dar.

## 9. Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert. Der Kanal dafür ist viel zu klein. Hier müsste u.E. ein neuer großer Kanal gebaut werden.

## 10.Überbauung

Die Flächenverwendung ist unheimlich groß. Es werden Flächen versiegelt durch den Bau der Hallen, durch die Parkflächen und die Nebengebäude. Für Grünflächen ist kein Platz mehr vorhanden. Wir neigen dazu, dass es sich mehr oder minder um ein verstecktes Industriegebiet handelt, was nach der Bauordnung nicht genehmigt werden kann.

## 11.Lärm, Erschütterungen

## 1. Baubedingt

Das Wohnhaus Großheubacher Straße 9 ist sehr sensibel. Wir haben bereits Erfahrungen durch Baumaßnahmen der Post, der Stadt und der Firma . Es wird alles als nicht so schlimm dargestellt. Am Schluss will es aber keiner gewesen sein. Es wird befürchtet, dass durch den Einsatz schwerer Baumaschinen starke Erschütterungen auftreten und die Substanz des Hauses stark gefährdet wird. Es müssen daher geeignete Maßnahmen getroffen werden, dass möglichst keine Erschütterungen entstehen. Die Bodenschwingungen sind sehr groß und gefährden die Substanz des Hauses, das über 100 Jahre alt ist. Die Mieter können bei Baulärm die Miete mindern. Wer soll das bezahlen? Hier ist der Verursacher gefordert. Notfalls muss dann der Bau eingestellt werden bis die Ursache abgestellt ist. Dies stellt eine große Einwirkung auf unseren Privatbesitz dar. Das ist dann Angelegenheit von Richtern. Das Befahren von schweren Fahrzeugen führt zu starken Erschütterungen im Wohnhaus. Die ist bereits beim Mähen mit schwerem Gerät sichtbar gewesen.

## 2. Betriebsbedingt

Wenn der gesamte Fahrzeugbestand auf dem Gelände geparkt wird und die Fahrzeuge dauernd um den Bau herumfahren, gehen wiederum starke Erschütterungen aus für die das Haus damals gar nicht gebaut wurde. Für die Mieter führt dies dazu, dass sie die Miete kürzen. Evtl. wird das Haus allein dadurch nicht mehr vermietbar. Für den Schaden müsste dann der Antragsteller aufkommen. Es ist nicht geklärt, wie lange Getränke beladen und ausgefahren werden dürfen. Die Beladung sollte im Gebäude erfolgen, damit der Lärm reduziert wird. Es ist davon auszugehen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu ungesunden Wohn- Lebens- und Arbeitsverhältnissen führen. Das Schutzgut Wohnen und Gesundheit wird in erheblichem Maß beeinträchtigt. Die Mieter werden sicher entsprechend reagieren.

## 12. Schutzgut Tiere

Auf dem Gelände sind nicht nur Zauneidechsen, sondern auch Fledermäuse, Nachtigallen (am Main) Rabenvögel, Wildtauben und Libellen beheimatet. Durch den Rad-Fußgängerweg am Main sind bereits

die Tierbestände beeinträchtigt. So gibt es kaum noch Rehe, Füchse, Blesshühner, Igel und Salamander. Die Vogelvielfalt hat erheblich abgenommen. Sie wird vermutlich ganz verschwinden, da ja keine Brutflächen mehr vorhanden sind. Die Tiere werden ganz verschwinden.

### 13. Schutzgut Fläche/Boden

Nach der Darstellung gehen in etwa 80% der Fläche für die Natur verloren. Wir finden dies ungeheuerlich. Auf die Natur wird keine Rücksicht genommen.

### 14. Schutzgut Wasser

Wir befürchten, dass bei starkem Regen bei der Versiegelung von 80% Wasser auf unser Grundstück gelangen kann. Wir sind nicht in der Lage, diese Wassermengen aufzunehmen. Bei uns dringt schon Wasser von der Großheubacher Straße in unser Gelände ein und kann dort mit Mühe entsorgt werden. Es ist notwendig, Regenrückhaltebecken, Zisternen, offene Gräben einzuplanen. Der Wasserabfluss in den Boden ist bei dieser intensiven Bebauung nicht gewährleistet. Es kommt zu erheblichen Störungen im Grundwasserbereich. Wir gehen davon aus, dass der Grundwasserspiegel sich erheblich auf unserem Gelände verändert und dabei die Bäume absterben. Dies ist sicher ein langer Vorgang, da die Natur ums Überleben kämpft. Die Leidtragenden sind ausschließlich wir.

### 15. Schutzgut Klima. Verschattung

Ein Bau in dieser Größenordnung führt klimatechnisch zu erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird Klimaerwärmungen im Umfeld geben, Es wird zu starken Luftbewegungen kommen. Das Sturmrisiko wird sich gewaltig in der Umgebung erhöhen. Das Kleinklima verändert sich stark und führt möglicherweise zu gesundheitlichen Belastungen. (Im Sommer erhöhte Temperatur). Es ist von sehr großer Beeinträchtigung auszugehen. Ebenso verändern sich durch den großen Baukörper die Lichtverhältnisse. Es führt zu großen Verschattungen.

### 16. Schutzgut Landschaft

Der Bau führt zu einer Verschandelung der Gegend. Insbesondere die Einfahrt nach Miltenberg wird noch verschlimmert. Es gibt keinen Grund, dort so eine große Halle zu bauen.

#### 17. Schutzgut kulturelles Erbe

Das Gebiet Großheubacher Straße 3,5,7 steht unter Ensembleschutz. Das Haus Nummer 3 steht unter Denkmalschutz. Durch den Bau der Halle und den Bau des hohen Zaunes ist das Ensemble sehr stark gefährdet. Der ursprüngliche Gedanke geht verloren. Das Objekt ist sehr schützenswert, da es das einzige von Professor Wright (größter Baumeister im letzten Jahrhundert in Amerika) in Deutschland erhaltene Gebäude darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Villa auf Dauer ebenfalls in den Denkmalschutz einbezogen wird. Ein Grün Streifen von circa 30m zum Main könnte dann optisch die beiden Gebäude verbinden.

#### 18. Feuertechnische Relevanz

Das Gebäude ist sehr stark brandgefährdet. Entsprechende Sprinkleranlagen mit ausreichendem Löschwasservorrat sind vorzusehen.

#### 19. Besonderheiten Großheubacher Straße 9

Das Haus befindet sich direkt auf der Grenze des neu zu bebauenden Grundstückes. Eingezeichnet sind bereits Bäume. Da bekannt ist, dass diese Schäden an Fundamenten verursachen, sollten im Umfeld von 5 m Abstand keine Bäume gepflanzt werden. Auch dadurch wird die Sicht der Mieter beschränkt. Ebenso wird die Einbruchgefahr gewaltig erhöht, da gerne über Bäume eingebrochen wird. Üblich wäre ein Bauabstand von 3m zum Nachbarn. Wir haben die Schwierigkeiten, bei Renovierungen fremdes Terrain betreten zu müssen, damit diese überhaupt durchgeführt werden können. Hier müsste eine grundbuchrechtliche Eintragung erfolgen. Sonst müsste dieser Zugang immer gerichtlich durchgesetzt werden.

Allein das Ableiten von Wasserdampf führt zu gewaltigen Problem. Dieser kühlt im Winter an der Hauswand ab und führt zu Frostbildung am Haus. Dieses Wasser entsteht beim Waschen von Bierflaschen. Das Wasser müsste auf jeden Fall so gekühlt werden, dass es kondensiert und nicht ins

Freie abgelassen wird. Wir haben dieses Phänomen durch das Kondensat der erfahren.

Wir gehen davon aus, dass die Vermietung des Hauses auf Dauer nicht mehr möglich ist, da sicher erheblicher Druck auf uns als Vermieter entstehen wird. (Mietminderung) Es ist zu befürchten, dass laufend Beschwerden und Anzeigen den Betrieb stören. Wir würden die Mieter natürlich darin unterstützen, um unsere volle Miete zu erhalten, da diese Mieten einen erheblichen Teil unserer Altersvorsorge sind. Es ist heute leicht die entsprechenden Messgeräte anzuschließen und zu betreiben. Es besteht die Möglichkeit das Wohnhaus an den Antragsteller zu verkaufen, um diesen Streitpunkt zu beseitigen. Wir befürchten jedoch, dass wir beim Verkauf an Dritte erhebliche Abschläge beim Kaufpreis hinnehmen müssten aufgrund der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück.

## 20. Immissionen durch den Lkw und Pkw Verkehr

Wir befürchten, dass allein durch den zusätzlichen Verkehr Immissionen entstehen, die in erheblichen Umfang zur Schädigung der Atemwege führen. Die zulässigen Feinstaubwerte werden mit Sicherheit überschritten. Abhilfe könnten Elektrofahrzeuge sein, da ja laut eigener Werbung nur Regionalverkehr vorhanden ist.

## 21. Einfahrt/Ausfahrt in die Großheubacher Straße

Es ist bereits für uns und unsere Besucher schwierig in die Großheubacher Straße einzufahren. Wie soll das denn mit den vielen Fahrzeugen des Antragstellers erfolgen. Bis zum Ortsschild sind 100 km/h erlaubt. Das Unfallrisiko ist unheimlich hoch. Hier hat die Stadt auch die Verpflichtung sich um ein geringes Risiko für die Menschen zu bemühen. Einfädelsstreifen in Richtung Miltenberg sollten eingeplant werden. Die Ausfahrt nach Großheubach sollte untersagt werden. Ggf. kann auch ein Kreiselparkplatz eingeplant werden.

## 22. Mülldeponie



Auf dem Gelände zum Main befand sich eine wilde Mülldeponie, die vor einigen Jahren von \_\_\_\_\_ zugeschüttet wurde. Ebenso wurde das Gelände aufgefüllt. Auf diesem Gelände kann mit Sicherheit nicht gebaut werden. Es müsste mindestens eine Sanierung erfolgen. Probebohrungen sind bis zur Maintiefe vorzunehmen.

### 23.Senfgas

Auf dem Gelände soll im ersten Weltkrieg Senfgas produziert worden sein. Dies wurde uns von einem Mieter des Hauses Großheubacher -Straße 9 berichtet. Unser Grundstück wurde diesbezüglich untersucht. Es wurde nichts gefunden.

Mit freundlichen Grüßen