



Stadt Marktheidenfeld

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 09. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.05.2019
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Schmidt-Neder, Helga

Mitglieder des Stadtrates

Bernstein, Tobias
Braun, Reinhold
Carl, Michael
Gerberich, Martin
Gillmann-Bils, Bärbel
Haag, Ruth
Hamberger, Andrea
Harth, Martin 2. Bürgermeister
Hörnig, Joachim 3. Bürgermeister
Hörnig, Wolfgang
Menig, Christian
Menig, Hermann
Müller, Michael
Oswald, Richard
Otter, Barbara
Rauh, Gerd
Reidelbach, Werner
Riedmann, Susanne
Schneider, Renate
Wagner, Burkhard

Behindertenbeauftragter

Peter, Heinz

Schriftführer/in

Laumeister, Sabine

Verwaltung

Chesauan, Alexander
Hanakam, Matthias
Hartmann, Barbara
Herrmann, Christina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Adam, Helmut
Buczko, Ragnhild
Feder, Klaus
Keller, Ludwig

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 119 Informationen - Termine**
- 120 Vergaben** 2019/0758
Beschlussfassung
- 121 Barrierefreie Altstadt –** 2019/0750
Bau von Komfortstreifen mit Aufweitungen in der Mitteltorstraße
Beschlussfassung
- 122 Bebauungsplan Gewerbepark "Söllershöhe", Altfeld - Auswertung der** 2019/0754
eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und
Öffentlichkeit; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Beschlussfassung
- 123 Bebauungsplan "Baumhofstraße 40" - Auswertung der eingegangenen** 2019/0761
Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
Beschlussfassung
- 124 Neubau eines Produktionsgebäudes mit Hochregallager und Erstellen** 2019/0764
von Kfz-Stellplätzen
Beschlussfassung
- 125 Bauleitplanung; Markt Kreuzwertheim - 2. Änderung des Bebauungspla-** 2019/0752
nes „Am Wasserhaus“ - Stellungnahme der Stadt als Träger öffentlicher
Belange
Beschlussfassung
- 126 Gestaltungsfibel mit Kerngebieten der Stadtteile** 2019/0756
Beschlussfassung
- 127 Kommunales Förderprogramm der Stadtteile** 2019/0755
Beschlussfassung
- 128 Aufhebungssatzung zur Betriebssatzung des Eigenbetriebs der Stadt** 2019/0760
Marktheidenfeld
Beschlussfassung

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Stadtrates. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Während der Sitzung werden auf Nachfrage der Vorsitzenden gegen die nachstehenden Niederschriften keine Einwendungen erhoben. Die Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass diese demnach genehmigt sind.

- 07. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.05.2019
- 08. Sitzung des Stadtrats vom 02.05.2019
- 02. Sitzung des Personalausschusses vom 06.05.2019

ÖFFENTLICHE SITZUNG

119 Informationen - Termine

- 17.05. 13.00 Uhr: Richtfest GEK Projekt Bürgerhaus Glasofen
15.00 Uhr: Eröffnung der Informationsreihe „Lebensader Main“ in Rothenfels
- 18.05. 10.00 Uhr: Kindergartenfest der Städtischen Kita Kolpingstraße
14.00 Uhr: Kindergartenfest der Städtischen Kita Edith-Stein-Straße
- 19.05. 14.00 Uhr: Kindergartenfest der Städtischen Kita Altfeld

120 Vergaben

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die nachstehenden in der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung erläuterten Vergaben:

- 1. Sanierung Feldwege (Altfeld)**
Feldwegebau
Zöller Bau GmbH, Triefenstein
49.642,33 € brutto
- 2. Beschaffung einer zweiten Garnitur Einsatzkleidung der Feuerwehr für den Atemschutzeinsatz**
Lieferleistung
Firma Metzler Feuerschutz GmbH, Waldbüttelbrunn
58.476,60 € brutto
- 3. Neubau einer Feuerwache, Marktheidenfeld**
Glasfassade, Fenster und Außentüren
Firma Schmelz Metallbau GmbH & Co. KG, Karbach
324.729,58 € brutto

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

(Bei Behandlung des Tagesordnungspunktes ist Ulrich Schebler vom Büro Breunig-Ruess-Schebler anwesend.)

Im Konzept „Barrierefreie Altstadt Marktheidenfeld“ steht die barrierefreie Begehbarkeit der Altstadt im Vordergrund. Es sollen und müssen Barrieren entfernt werden und es dürfen keine neuen Barrieren entstehen, um allen Menschen die Möglichkeit zu bieten, sich aktiv am Stadtleben zu beteiligen. Aus diesen Gründen ist nun geplant den zweiten Abschnitt, der in dem Konzept „Barrierefreie Altstadt Marktheidenfeld“ priorisiert wurde, auszubauen.

Die geplante Maßnahme erstreckt sich auf den Bau von Komfortstreifen und Aufweitungen in der Mitteltorstraße mit Anbindung des Fußgängerübergangs im Bereich der Würzburger Straße.

Die vorliegende tiefbautechnische Planung wurde mit der Sanierungsbeauftragten (Frau Hesse) besprochen. Dem Sanierungsbeirat wurde in der letzten Sitzung am 19.03.2019 die Planung vorgelegt.

Die Stadtmöblierung wurde planerisch mit berücksichtigt und in einem möglichen Maße erweitert.

Herr Schebler stellt zunächst anhand eines Lageplans den Planungsstand vor. Es sei angedacht, den Komfortstreifen vom Marktplatz bis zum Fußgängerüberweg an der Würzburger Straße zu führen. Der 1,20 m breite Streifen solle parallel zur Entwässerungsrinne verlaufen. Er stellt mögliche Standorte für Bänke und Pflanzkübel vor. Im Bereich Passage Tiefgarage/Stadtmauergässchen werde der Einbau eines Überganges über die Entwässerungsrinne erforderlich. Die Einmündung der Würzburger Straße/Luitpoldstraße in die Mitteltorstraße solle etwas hervorgehoben in Form eines Platzes gestaltet werden. Die vorhandene Baumscheibe sowie der Fahrradständer sollen belassen werden. Herr Schebler verweist auf die Verbreiterung des Komfortstreifens im Bereich der Würzburger Straße. Am Fußgängerüberweg sind Noppen- und Rillenplatten als Auffindstreifen erforderlich. Im Bereich des Adenauerplatzes sei bereits fußgängerfreundliches Pflaster verlegt. Durch die Arbeiten werde der Einbau mehrerer neuer Wassereinläufe erforderlich.

Die Vorsitzende ergänzt, die Planung sei der Sanierungsbeauftragten sowie dem Sanierungsbeirat vorgestellt worden. Die Sanierungsbeauftragte Hesse rege an, die Querung Tiefgarage/Stadtmauergässchen sowie den Bereich am Fußgängerüberweg Würzburger Straße nicht auf zu weiten. Diese Ansicht kann die Verwaltung jedoch nicht teilen, stellt die Vorsitzende fest. Man halte die Aufweitungen für optisch ansprechender. Eine Platzgestaltung an der Einmündung Würzburger Straße/Luitpoldstraße könnte auch dazu führen, dass Autofahrer die Mitteltorstraße eher als verkehrsberuhigten Bereich wahrnehmen und die Geschwindigkeit reduzieren.

Stadtrat Wolfgang Hörnig fragt an, ob die Mitteltorstraße während der Bauzeit befahrbar bliebe. Herr Schebler erläutert, der Verkehr sollte an der Baustelle vorbeifließen können und rät zu einer halbseitigen Sperrung. Eventuell könne man während der Bauphase auch eine Umleitung einrichten und den Verkehr vom Marktplatz in die Mitteltorstraße einfließen lassen. Er schlägt bezüglich der Bauzeit die Zeit zwischen der Laurenzi-Messe und dem Martini-Markt vor und veranschlagt einen Zeitraum von ca. sechs Wochen.

Die Vorsitzende verspricht vor Aufnahme der Baumaßnahme die Anwohner zeitnah über den Beginn der Arbeiten zu informieren.

Stadtrat Wolfgang Hörnig fragt weiter, ob alle betreffenden Grundstücke im Eigentum der Stadt seien. Dem wird zugestimmt.

Fraktionsvorsitzender Wagner berichtet, in seiner Fraktion habe man die Planung ausführlich erörtert. Grundsätzlich werde die Barrierearmut in der Innenstadt befürwortet. Zur Planung seien unterschiedliche Meinungen vorhanden. Sein persönliches Empfinden sei es, dass die Einmündung zur Mittelstorstraße zu „wuchtig“ gestaltet, was dem Knotenpunkt Luitpoldstraße/Würzburger Straße/Mittelstorstraße abträglich sei. Er erinnert an die in absehbarer Zeit anstehende Abstufung der Luitpoldstraße/Würzburger Straße. Er rät dazu, sich zunächst insgesamt Gedanken über den Einmündungsbereich hinsichtlich der künftigen Verkehrsentwicklung zu machen.

Stadtrat Müller stellt klar, ihm sei die Aufweitung im Einmündungsbereich nicht schlüssig. Einige „Flecken“ seien nicht mit überplant.

Herr Schebler erläutert, dass auch Lieferverkehr die Mittelstorstraße nutze. Beim Einfahren in die Mittelstorstraße müssten die Lkws um die Kurve fahren, was zu erheblichen Scherkräften führe. Das in den nicht überplanten Bereichen in Beton verlegte Pflaster sei deutlich stabiler. Man habe sich entschieden, dieses Pflaster zu belassen, um Schäden zu vermeiden.

2. Bürgermeister Harth rät, die Bauzeit im Abschluss an die Freiluftsaison zu terminieren, da diese Maßnahme die Außengastronomie beeinflusse. Er erinnert daran, dass im Verlauf der Passage/Stadtmauergässchen ein Plattenstreifen auf den Verlauf der alten Fleckenmauer verweise und regt an, dieses Element zu erhalten und einzubeziehen.

Die Vorsitzende stellt klar, man werde die beiden Anregungen aufgreifen. Herr Schebler hält fest, es stelle kein Problem dar, den Plattenstreifen weiterzuführen.

Fraktionsvorsitzender Hermann Menig stellt klar, dass ihm die vorgestellte Planung zusage. Entgegen der Meinung von Fraktionsvorsitzendem Wagner hält er das auffällige „Entree“ zur Mittelstorstraße für gelungen. Bei der anstehenden Umwidmung der Würzburger Straße/Luitpoldstraße sei die vorgestellte Variante seiner Meinung nach sehr gut mit einzubeziehen. Er bittet um Erläuterung, auf welcher Straßenseite der Komfortstreifen entlang führen werde. Der Streifen werde rechtsseitig entlang führen, hält Herr Schebler fest.

Fraktionsvorsitzender Christian Menig stellt fest, seine Fraktion befürworte das Vorhaben. Er lobt ausdrücklich, dass die Verwaltung im vorliegenden Fall nicht dem Rat der Sanierungsauftragten folgen wolle, da der vorgelegte Entwurf sehr ansprechend sei. Er rät dazu, vor der Aufstellung von Ruhebänken mit den jeweiligen Hausbesitzern Kontakt aufzunehmen. Auch er rät zu einer Bauaufnahme nach dem Martinmarkt, da zu diesem Zeitpunkt die Außengastronomie eingestellt werde.

Fraktionsvorsitzender Wagner wirft ein, dass er die Komfortstreifen ausdrücklich begrüße. Seine Kritik beziehe sich auf die Platzgestaltung.

Herr Schebler gibt einen Überblick über die geschätzten Baukosten:
Baustelleneinrichtung und Verkehrssicherung, Abbrucharbeiten, Pflasterarbeiten: inklusive MwSt ca. 245.000 €, Baunebenkosten ca. 23.000 €, somit insgesamt brutto rund 268.000 €

Die Vorsitzende ergänzt, dass die entsprechenden Mittel im Haushalt vorhanden seien. Über das Städtebauförderungsprogramm könne man mit einer 60 %igen Förderung rechnen.

Stadtrat Müller regt an, in den Beschluss auch den Bauzeitenplan mit aufzunehmen.

Der Behindertenbeauftragte der Stadt Marktheidenfeld, Herr Heinz Peter, signalisiert seine Zustimmung zur vorgestellten Planung.

Beschluss:

Es wird der vorgestellten Planung des Tiefbautechnischen Büros Breunig-Ruess-Schebler GmbH zugestimmt. Das Tiefbautechnische Büro Breunig-Ruess-Schebler GmbH wird mit den Leistungsphasen 3 und 4 beauftragt.

Der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses soll bei der Regierung von Unterfranken eingereicht werden. Sobald eine Zusage durch die Regierung von Unterfranken vorliegt bzw. eine vorzeitige Baufreigabe erteilt wird, soll die Baumaßnahme, Komfortstreifen mit Aufweitungen und die Ergänzung der Stadtmöblierung in der Mitteltorstraße, ausgeführt werden. Der Bauzeitenplan ist so zu gestalten, dass der Baubeginn nach dem Martini-Markt stattfindet.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2019 der Stadt Marktheidenfeld vorgesehen.

mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 2

122	Bebauungsplan Gewerbepark "Söllershöhe", Altfeld - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Öffentlichkeit; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
------------	--

(Bei Behandlung des Tagesordnungspunktes ist Landschaftsarchitekt Markus Fleckenstein anwesend.)

Zunächst stellt die Vorsitzende klar, dass es rechtlich nicht erforderlich ist, über jeden einzelnen Beschlussvorschlag abzustimmen. Lediglich der letzte, abschließende Beschlussvorschlag sei zwingend erforderlich.

Nachdem das im laufenden Bauleitplanverfahren eingeholte Schallschutzgutachten aufgrund vorhabenbedingter Verkehrsmehrbelastungen der B 8 und auch des neu konzipierten Altortzubringers korrigiert und ergänzt werden musste, ist es erforderlich mit den zwischenzeitlich ergänzten Unterlagen den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und erneut die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Darüber hinaus wurden Einwendungen gegen das geplante Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ bezüglich dessen Verträglichkeit und Erforderlichkeit vorgebracht. Zwar haben die Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken, wie auch des Regionalen Planungsverbandes keinen Anlass dazu gegeben, die Verträglichkeit des SO-Gebietes für die umliegenden Gemeinden anzuzweifeln, jedoch wurde zum Nachweis zwischenzeitlich ein fallbezogenes Einzelhandelsgutachten durch GeoPlan, Bayreuth erstellt. Um jedoch bei der Entwicklung des eigentlichen Gewerbeparks aufgrund dieser Problematik keine Zeit zu verlieren und um für Planungssicherheit zu sorgen, wird das SO-Gebiet aus dem Planaufstellungsverfahren herausgenommen und als separates Verfahren einschließlich der Flächennutzungsplanänderung weiterverfolgt werden.

Demgemäß wurden im Abwägungsvorgang die beiden Planteile getrennt und für die nachfolgende Auswertung bezüglich des Gewerbeparks lediglich die hierfür relevanten Stellungnahmen bewertet und entsprechend abgewogen. Ebenso wurden sämtliche Unterlagen angepasst. Die erforderlichen Ausgleichsflächen fallen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde insgesamt sogar geringer aus.

Landschaftsarchitekt Fleckenstein gibt zunächst eine Zusammenfassung des bisherigen Verfahrens anhand einer Präsentation.

Ergebnisse der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

- Von einem Großteil der beteiligten Behörden und TÖBs werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben; insbesondere aus Sicht der Regierung von Unterfranken, des regionalen Planungsverbands, des Staatlichen Bauamtes Würzburg, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Fachbereiche Städtebau, Naturschutz und Wasserrecht des LRA MSP werden im Grundsatz keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.
- Grundsätzliche Einwendungen oder größere Bedenken werden erhoben oder aufrecht erhalten von Seiten des Fachbereiches Immissionsschutz des LRA MSP des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken, des Marktes Triefenstein (betrifft Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“), der Gemeinde Hafenlohr

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2019 – 07.03.2019

Von 3 Bürgern wurden Einwendungen vorgetragen:

- Themenbereich 1: Geplante Sondergebietsnutzung im Gewerbegebiet und ihre Auswirkungen
- Themenbereich 2: Grundwasserschutz/-neubildung, mögliche Auswirkungen der Planaufstellung auf die Quellschüttung im benachbarten Eichenfürst.

Stadtrat Joachim Hörnig bittet um Klarstellung, ob ein Versiegen des Baches ausgeschlossen werden könne und gibt zu bedenken, dass im Altfelder Graben kein Wasser mehr fließe. Die Bevölkerung mutmaße, dass dieses Versiegen mit dem Gewerbegebiet Schlossfeld zusammenhänge. Auch werde in der Bevölkerung davon ausgegangen, dass im Gewerbegebiet Söllershöhe eine Brunnenbohrung vorgenommen werde.

Landschaftsarchitekt Fleckenstein stellt fest, dass ein entsprechendes Gutachten vorliege. Zudem sei im Gebiet Söllershöhe eine Brunnenbohrung nicht vorgesehen.

Themenbereich Immissionsschutz

A) Mehrbelastung der B 8

Das vorliegende Gutachten hinsichtlich vorhabenbedingter Verkehrsmehrbelastungen der B 8 und einhergehender Auswirkungen auf den Altort Altfeld muss korrigiert und ergänzt werden.

- Angepasstes und abgestimmtes Gutachten liegt mittlerweile vor. Demnach sind keine Steigerungen der aktuellen Lärmeinwirkungen auf den Altort zu erwarten.

B) Neugestaltung Altortzubringer Altfeld

Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Mehrbelastung des Altortzubringers auf die benachbarte Wohnbebauung müssen immissionsschutzfachlich untersucht werden.

- Fachgutachten auf Grundlage aktueller Verkehrszählungen liegt mittlerweile vor. Demnach sind keine schallschutztechnischen Vorkehrungen bzw. Planänderungen erforderlich.

Herr Fleckenstein ergänzt hierzu, dieses Fachgutachten sei aus zeitlichen Gründen noch nicht mit dem Landratsamt abgestimmt.

Themenbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“

Wesentliche Einwendungen:

- Keine Erforderlichkeit gegeben
- Gefährdung bestehender Einzelhandelsstrukturen
- Unverträgliche Kaufkraftabschöpfung
- Unvereinbarkeit mit Zielen der Landes-/Regionalplanung

- Sondergebiet dient der Nahversorgung Altfelds und umgebender Stadtteile Marktheidenfelds; entsprechend strenge Fassung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP Ziff. 5.3) können vollständig erfüllt werden
- Einbindung der bestehenden Versorgungsstrukturen im Altort Altfelds (Bäckerei-/Metzgereibetrieb) ist denkbar

Lösungsansatz:

Zunächst genauere Untersuchung möglicher Auswirkungen des geplanten Sondergebietes; hierzu Auslagerung des Sondergebietes aus dem Planaufstellungsverfahren

Themenbereich Grundwasserschutz und -neubildung

Befürchtet werden nachteilige Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung auf die Quellschüttung in Eichenfürst.

- Fachstellungnahme der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG, Würzburg, liegt mittlerweile vor. Demnach sind keine Auswirkungen der Planaufstellung auf die Quellschüttung in Eichenfürst zu befürchten.

Themenbereich Flächenversiegelung und Wasserversorgung

Insbesondere seitens der Nachbargemeinde Hafenlohr werden folgende Aspekte hinterfragt:

- Ist der Gewerbepark erforderlich?
 - Sind Vorgaben geplant, um die versiegelten Teilflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen?
 - Wie wird die Trinkwasserversorgung unter Berücksichtigung des Klimawandels sichergestellt?
- GE-Flächenreserven im Stadtgebiet nahezu erschöpft; Bedarfsnachweis wurde geführt
 - 100 %ige Eigentumsquote der Stadt Marktheidenfeld gewährleistet eine bedarfsgerechte Erschließung, vermutlich in Bauabschnitten
 - Umfassende grünordnerische Planungsbeiträge bewirken Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (einschl. erheblicher Versickerungspotenziale); Grünflächenanteil über 30 %
 - Flächenanteilsbegrenzung für offene Pkw-Stellflächen auf Gewerbebaugrundstücken
Herr Fleckenstein weist darauf hin, dass diese Maßnahme im Landkreis Main-Spessart ein Novum darstelle.
 - PIK-Maßnahmenkonzept vermeidet zusätzlichen Bedarf an landwirtschaftlicher Nutzfläche für Ausgleichsmaßnahmen
 - Trinkwasserversorgung des Gebietes kann auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie durch Anbindung an die Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe sichergestellt werden.

Plananpassung auf Grundlage des durchgeführten Beteiligungsverfahrens

- Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches und Herausnahme des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ einschl. aller hiermit in Zusammenhang stehenden zeichnerischen wie textlichen Festsetzungen.
- Anpassung von Planbegründung und Umweltbericht im Zusammenhang mit der Herausnahme des Sondergebietes:
 - Nachführung sämtlicher Textkarten.
 - Streichung begleitender Ausführungen.
 - Anpassung der Flächenbilanz.
 - Neubilanzierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
 - Beibehaltung aller artenschutzfachlichen Planinhalte.
 - Bevorratung überschüssiger Kompensationsflächen im kommunalen Ökokonto.
- Einholung von immissionsschutzfachlichen Fachgutachten zur planbedingten Mehrbelastung der B 8 und zu Auswirkungen des geplanten Altortzubringers; entsprechende Ergänzung von Planbegründung und Umweltbericht um die Untersuchungsergebnisse.
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung 3.9 „Grundflächenbegrenzung für Pkw-

Stellplätze“, um Missverständnissen vorzubeugen:

„Offene, private bzw. gewerbliche PKW-Stellplätze, die die Stellplatzpflicht nach § 47 Bay-BO sicherstellen, sowie die Grundflächen ein- oder mehrgeschossiger Pkw-Parkdecks bzw. Parkhäuser, dürfen maximal 15 % der Gesamtfläche eines Gewerbebaugrundstückes einnehmen. Diese Regelung gilt nicht für Pkw-Stellplätze, die in oder auf gewerblichen Betriebsgebäuden errichtet, also flächen- und ressourcenschonend in ohnehin erforderliche Betriebsgebäude integriert werden. Ebenfalls ausgenommen sind Baugrundstücke, die ausschließlich für die Errichtung eines zentralen Parkdecks bzw. eines Parkhauses innerhalb eines Gewerbequartiers vorgesehen werden. Da derartige Anlagen dann einem oder mehreren Gewerbebetrieben zugeordnet werden, ist die Flächenanteilsberechnung hier zusammen mit den dienenden Betriebsgrundstücken durchzuführen.“

- Anpassung/Erweiterung der textlichen Festsetzung 3.22 „Passive Schallschutzmaßnahmen“:
„Auf Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 8 oder die Haupterschließungsachse des Gewerbeparks (Straßenabschnitt B 8 – Kreisverkehr) angrenzen, sind immissionsschutzfachlich schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büronutzungen) in Gebäudeteilen vorzusehen, die den betreffenden Straßenzügen abgewandt oder mit geeigneten, baulichen Schallschutzvorkehrungen ausgestattet sind.“
- Ergänzung des Schutzgutes „Fläche“ im planbegleitenden Umweltbericht; auf Grundlage des aktuellen BauGB, ist die planbedingte Flächenanforderung als eigenständiges Schutzgut zu betrachten.
- Aufnahme eines Hinweises zu erforderlichen Transformatorenstationen im Plangebiet. (Standorte hängen von den Lastschwerpunkten im Plangebiet ab; diese derzeit noch unbekannt.)
- Geringfügige Nachführung der textlichen Festsetzungen zu erforderlichen CEF-Maßnahmen.

Die Vorsitzende hebt heraus, dass aufgrund des in Planung befindlichen GE-Gebietes die Stadt Marktheidenfeld wieder Gewerbeflächen vorhalten könne und dennoch darauf geachtet werde, dass die Ökologie nicht zu kurz käme. Auch den vorgehaltenen Flächenpool sowie die rollierenden PIK-Maßnahmen dürfe man als landkreisweites Novum betrachten.

2. Bürgermeister Harth erinnert daran, dass bislang im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen lediglich die Fassadengestaltung eingehender beraten wurde und fragt an, ob dachmontierte Anlagen ebenfalls möglich wären.

Herr Fleckenstein stellt klar, dass die Dach-Photovoltaikanlagen gefördert werden sollten, daher habe man auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet.

Stadträtin Schneider vergewissert sich nochmals, dass die Herausnahme des Sondergebietes „Einzelhandel“ aus der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ad acta gelegt, sondern lediglich abgetrennt vom Hauptverfahren weiter verfolgt werde.

Herr Fleckenstein bestätigt dies. Die beiden Verfahren werden parallel weiterverfolgt.

Stadträtin Schneider regt weiter an, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach als Empfehlung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Er werde diesen Hinweis aufgreifen, stellt Herr Fleckenstein klar.

3. Bürgermeister Joachim Hörnig kommt auf die Lichtverschmutzung zurück. Die bisher aufgenommene Reglementierung sei eher allgemein gehalten.

Herr Fleckenstein berichtet, weiterführende Reglementierungen seien vom Landratsamt aus rechtlichen Gründen aus dem Bebauungsplan gestrichen worden. Eine Rechtsgrundlage für Reglementierungen liege momentan nicht vor.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“,
Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart

Öffentliche Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Planentwurfes vom 06.12.2018

(Planauslage im Rathaus Marktheidenfeld)
 Beteiligungsfrist: 28.01.2019 bis 07.03.2019

Auswertung eingegangener Stellungnahmen

Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	
Privatperson, Grundeigentümer in Eichenfürst, wohnhaft in Marktheidenfeld	02.02.2019	Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Planauslage im Rathaus sowie Offenlegung der Planentwurfsunterlagen auf den Internetseiten der Stadt Marktheidenfeld. Drei Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Außerhalb der Beteiligungsfrist gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt. Ergänzend kann die Originalst Stellungnahme in Kopie der Anlage entnommen werden.
Gewerbetreibender (Lebensmittelhandwerk) in Altfeld, wohnhaft in Altfeld	06.03.2019	
Gewerbetreibender in Kreuzwertheim, wohnhaft in Dietramszell; vertr. durch RAe Ulbrich & Kollegen, Würzburg.	06.03.2019	

Bürgerst Stellungnahme (1) Privatperson, Grundeigentümer Eichenfürst, 02.02.2019	Originalst Stellungnahme Anlage 1, S. 6
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalst Stellungnahme siehe Anlage) Der Eigentümer des Anwesens Eichenfürst 4 befürchtet, dass in Folge der geplanten großflächigen Gewerbegebietesentwicklung auf der Söllershöhe, die Quellaufschlüsse auf dem betreffenden Grundstück in Eichenfürst versiegen könnten und die angebundene Teichgruppe trockenfallen könnte. Hiermit wären eine Wertminderung des Grundstückes und Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag Um die befürchteten Auswirkungen des geplanten, großflächigen Gewerbegebietes auf die Quellschüttung in Eichenfürst beurteilen zu können, wurde eine fachgutachtliche Stellungnahme des Ingenieurbüros GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG, Würzburg, eingeholt (Stand 23.04.2019). Demnach handelt es sich bei der Quelle um eine sog. Stauquelle, die vom Plattensandstein gespeist wird und 30 bis 60 m unterhalb des Höhen-niveaus des geplanten Gewerbegebietes gelegen ist. Angesichts der örtlichen Topographie und der geologischen Rahmenbedingungen ist nach Auffassung des Stellung beziehenden Hydrogeologen nicht davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Gewerbegebietes eine die Quellschüttung beeinflussende Grundwasserneubildung stattfindet. Insofern werden Auswirkungen der vorgesehe-

	nen Überbauung und Oberflächenbefestigungen auf die Quellschüttung in Eichenfürst nicht erwartet (vgl. GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG, 2019).
Zudem werden Bedenken dahingehend geäußert, dass im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung ggf. weitere Versorgungsbrunnen gebohrt werden müssten, deren Betrieb sich auf die Quellschüttung in Eichenfürst auswirken könnte.	Der geplante Gewerbepark soll vollständig an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung „Marktheidenfelder Gruppe“ angebunden werden. Entsprechende Hinweise können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Die Neuanlage von Versorgungsbrunnen innerhalb oder im Nahbereich des geplanten Gewerbeparkes ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

An den Planinhalten wird festgehalten.

Bürgerstellungnahme (2) Gewerbetreibender (Lebensmittelhandwerk) in Altfeld, wohnhaft in Altfeld, 06.03.2019	Originalstellungnahme Anlage 2, S. 7
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage) Der Verfasser der Stellungnahme ist Betreiber einer Metzgerei in Altfeld und lehnt das auf der Söllershöhe vorgesehene Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ auf Grundlage einer umfassenden Argumentation ab (vgl. Originalstellungnahme). Die wesentlichen Gründe für die Ablehnung der Sondergebietsnutzung können wie folgt zusammengefasst werden: - Nach Auffassung des Verfassers ist die Festsetzung des Sondergebietes in der geplanten Form weder erforderlich noch geeignet, die örtliche Nahversorgung, bezogen auf die Stadtteile Altfeld, Michelrieth, Oberwittbach, Glasofen und Marienbrunn sicherzustellen. Vielmehr wird die Versorgung der angeführten Stadtteile durch bestehende Einrichtungen in Altfeld, Esselbach, Kreuzwertheim, Marktheidenfeld und Hafenlohr als ausreichend eingestuft. - Durch die Realisierung des geplanten Sondergebietes wird nach Ansicht des Verfassers – entgegen der eigentlichen Zielsetzung des B-Plans – die örtliche Nahversorgung gefährdet. Spürbare Umsatzeinbußen bis hin zur Existenzbedrohung könnten sich für -bestehende	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag Wenngleich die vorliegenden Fachstellungen, insbesondere die Positionen der Regierung von Unterfranken, des Regionalen Planungsverbandes und des Landratsamtes Main-Spessart nicht auf eine Unverträglichkeit der vorgesehenen Sondergebietsnutzung hinweisen, wird sie aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen und im Weiteren zunächst genauer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht.

<p>Einzelhandelsbetriebe in Altfeld und Umgebung (insbesondere auch für die eigene Metzgerei in Altfeld) ergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Auffassung des Verfassers ist die geplante Sondergebietsnutzung nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) vereinbar. Genauere Untersuchungen, die die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes belegen könnten, fehlen. - Bezweifelt wird zudem, dass die geplante Sondergebietsnutzung zur Versorgung des neu entstehenden Gewerbegebietes selbst erforderlich ist. - Eine solche Versorgungsfunktion könnte im Rahmen entsprechender Bestimmungen innerhalb des Gewerbegebietes selbst gewährleistet werden. - Nach Ansicht des Verfassers sollte untersucht werden, wie sich die geplante Sondergebietsnutzung tatsächlich auf die Kaufkraft in umliegenden Ortsteilen und Gemeinden auswirkt. - Angeführt wird des Weiteren, dass eine Beschränkung des Sondergebietes auf die Realisierung explizit eines Einzelhandelsbetriebes vorgesehen ist; hiermit wird nach Ansicht des Verfassers ein unzulässiger Vorhabenbezug des Angebotsbebauungsplanes impliziert. 	
--	--

Beschlussvorschlag:

Die geplante Sondergebietsnutzung und die hierauf ausgerichteten, textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen. Die Planbegründung einschl. Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung werden zunächst genauer untersucht und auf dieser Grundlage wird über eine Weiterführung und die Ausgestaltung der Bauleitplanung für den betreffenden Bereich entschieden.

<p>Bürgerstellungnahme (3) Gewerbetreibender in Kreuzwertheim, wohnhaft in Dietramszell; vertr. durch RAe Ulbrich & Kollegen, Würzburg, 06.03.2019</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 3, S. 13</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Der Verfasser der Stellungnahme ist als Vermieter/Verpächter gewerblicher Immobilien tätig und Eigentümer des REWE-Marktes in Kreuzwertheim, Lengfurter Str. 49. Vertreten durch die RAe Ulbrich & Kollegen, Würzburg, lehnt er das auf der Söllers-</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Wenngleich die vorliegenden Fachstellungen, insbesondere die Positionen der Regierung von Unterfranken, des Regionalen Planungsverbandes und des Landratsamtes Main-Spessart nicht auf eine Unver-</p>

höhe vorgesehene Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ auf Grundlage einer umfassenden Argumentation ab (vgl. Originalstellungnahme).

Die wesentlichen Gründe für die Ablehnung der Sondergebietsnutzung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Nach Auffassung des Verfassers ist die Festsetzung des Sondergebietes in der geplanten Form weder erforderlich noch geeignet, die örtliche Nahversorgung, bezogen auf die Stadtteile Altfeld, Michelrieth, Oberwittbach, Glasofen und Marienbrunn sicherzustellen. Vielmehr wird die Versorgung der angeführten Stadtteile durch bestehende Einrichtungen in Altfeld, Esselbach, Kreuzwertheim, Marktheidenfeld und Hafenlohr als ausreichend eingestuft.
- Durch die Realisierung des geplanten Sondergebietes wird nach Ansicht des Verfassers – entgegen der eigentlichen Zielsetzung des B-Plans – die örtliche Nahversorgung gefährdet. Spürbare Umsatzeinbußen bis hin zur Existenzbedrohung könnten sich für bestehende Einzelhandelsbetriebe in Altfeld und Umgebung ergeben.
- Nach Auffassung des Verfassers ist die geplante Sondergebietsnutzung nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) vereinbar. Genauere Untersuchungen, die die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Sondergebietes belegen könnten, fehlen.
- Bezweifelt wird zudem, dass die geplante Sondergebietsnutzung zur Versorgung des neu entstehenden Gewerbegebietes selbst erforderlich ist.
Eine solche Versorgungsfunktion könnte im Rahmen entsprechender Bestimmungen innerhalb des Gewerbegebietes selbst gewährleistet werden.
- Nach Ansicht des Verfassers sollte untersucht werden, wie sich die geplante Sondergebietsnutzung tatsächlich auf die Kaufkraft in umliegenden Ortsteilen und Gemeinden auswirkt.
- Angeführt wird des Weiteren, dass eine Beschränkung des Sondergebietes auf die Realisierung explizit eines Einzelhandelsbetriebes vorgesehen ist; hiermit wird nach Ansicht des Verfassers ein unzulässiger Vorhabenbezug des Angebotsbebauungsplanes impliziert.

träglichkeit der vorgesehenen Sondergebietsnutzung hinweisen, wird sie aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerkepark Söllershöhe“ herausgenommen und im Weiteren zunächst genauer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht.

Beschlussvorschlag:

Die geplante Sondergebietsnutzung und die hierauf ausgerichteten, textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen. Die Planbegründung einschl. Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung werden zunächst genauer untersucht und auf dieser Grundlage wird über eine Weiterführung und die Ausgestaltung der Bauleitplanung für den betreffenden Bereich entschieden.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“, Stadt Marktheidenfeld, Lkr. Main-Spessart		
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Planentwurfes vom 06.12.2018 Beteiligungsfrist: 28.01.2019 bis 07.03.2019		
Auswertung eingegangener Stellungnahmen		
Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	29 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden per Anschreiben vom 24.01.2019 am Verfahren beteiligt. 18 schriftliche Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Außerhalb der Beteiligungsfrist gingen keine weiteren Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden alle Stellungnahmen inhaltlich zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt. Ergänzend können die Originalstimmungen in Kopie der Anlage entnommen werden (vgl. Vermerke in nachfolgender Abwägungstabelle).
1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main	08.02.19	
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF), Karlstadt	28.01.19	
3. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE), Würzburg	01.03.19	
4. Autobahndirektion Nordbayern, Würzburg	31.01.19	
5. Bayer. Bauernverband, Würzburg	-	
6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf & München	-	
7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld	13.02.19	
8. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Marktheidenfeld	-	
9. Deutsche Bahn AG, München	01.03.19	
10. Deutsche Post AG, Würzburg	-	
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Aschaffenburg	14.02.19	
12. Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig b. Nürnberg; vorgetragen von PLEdoc mbH	27.02.19	
13. Gasversorgung Unterfranken	-	

GmbH, Würzburg		
14. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg	12.02.19	
15. IHK Würzburg-Schweinfurt, Würzburg	07.03.19	
16. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg	04.03.19	
17. Kreisbrandinspektion Main-Spessart, Gemünden	-	
18. Kreisheimatpfleger Hr. Scheiner, Marktheidenfeld	-	
19. Landesbund für Vogelschutz (LBV), Kreisgruppe MSP, Lohr	-	
20. Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt	28.02.19	
21. Markt Triefenstein	01.02.19	
22. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg	15.02.19	
23. Regionaler Planungsverband, Karlstadt	15.02.19	
24. Staatliches Bauamt Würzburg	06.02.19	
25. VG MARKTHEIDENFELD		
Erlenbach	26.02.19	
Esselbach	11.02.19	
Hafenlohr	04.03.19	
Karbach	04.03.19	
Rothenfels	08.02.19	
26. VG Kreuzwertheim, hier: Markt Kreuzwertheim	-	
27. Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	-	
28. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	05.03.19	
29. Zweckverband Wasserversorgung „Marktheidenfelder Gruppe“	-	

Träger öffentlicher Belange (1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main, 08.02.19	Originalstellungnahme Anlage 1, S. 14
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Anmerkungen, die über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Angaben hinausgehen, werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme. Die zum Planvorentwurf vorgebrachten Anmerkungen wurden bereits behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtrats-sitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen.
Träger öffentlicher Belange	Originalstellungnahme

(2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF), Karlstadt, 28.01.19	Anlage 2, S. 15
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Entwurfsfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwände. Das AELF wurde frühzeitig in die Planung, insbesondere in die Entwicklung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen) eingebunden. - Es wird dringend empfohlen, die unter Ziff. 3.23 B) der textlichen Festsetzung gefasste Begrifflichkeit „klassische Schwarzbrachen“ ersatzlos zu streichen, um Missverständnissen im Zuge der Planumsetzung vorzubeugen. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die textliche Festsetzung 3.23 B) „Ackerbrachen“ in der Entwurfsfassung vom 06.12.19 wird wie folgt angepasst:</p> <p>„Die Brachflächen sind der spontanen Begrünung (Sukzession) zu unterwerfen, können alternativ jedoch auch durch eine sehr lückige Einsaat von standorttypischen Ackerwildkräutern oder Getreide begrünt werden (Deckungsgrad unter 50 %).“</p> <p>Die missverständliche Begrifflichkeit „klassische Schwarzbrachen“ wird, wie empfohlen, ersatzlos gestrichen.</p>

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung des AELF Karlstadt, die missverständliche Begrifflichkeit „klassische Schwarzbrachen“ in der textlichen Festsetzung Ziff. 3.23 des Planentwurfes vom 06.12.18 ersatzlos zu streichen, wird umgesetzt.

Träger öffentlicher Belange (3) Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE), Würzburg, 01.03.19	Originalstellungnahme Anlage 3, S. 16
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Das ALE Unterfranken verweist eindringlich nochmals auf die bereits zum Planvorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Die in betreffender Stellungnahme vom 17.07.2018 dargestellten Positionen werden weiterhin vertreten. 	<p>Kenntnisnahme. Die zum Planvorentwurf am 17.07.2018 vorgebrachten Bedenken und Anregungen des ALE Würzburg wurden bereits ausführlich behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtratssitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen. Soweit die vorgebrachten Aspekte das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ betreffen, wird angemerkt, dass die geplante Sondergebietsnutzung im weiteren Verfahren aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes heraus-</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz ist für das Gebiet nicht vorgesehen. 	<p>genommen wird, um deren Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen zunächst genauer untersuchen und planerisch erforderlichenfalls nachsteuern zu können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (4) Autobahndirektion Nordbayern, Würzburg, 31.01.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 4, S. 18</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange der Autobahndirektion Nordbayern werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. - Auf das abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der BAB 3 und den betreffenden Beschluss der Regierung von Unterfranken vom 24.10.2008, Nr. 32-4354.1-4/06 wird hingewiesen. Auflagen und Bedingungen aus diesem Beschluss, die Auswirkungen auf Bauvorhaben im Plangebiet haben können, sind zu beachten. 	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (5) Bayer. Bauernverband, Würzburg</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (6) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf & München</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (7) Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 13.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 5, S. 20</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bayernwerk Netz GmbH verweist auf Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht wurde. Diese besitzt weiterhin Gültigkeit. - Es wird auf 20 kV Mittelspannungsleitungen hingewiesen, die das Plangebiet queren und in die Planunterlagen bereits eingearbeitet sind. Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen einzuhalten, um Schädigungen oder Beeinträchtigungen vorzubeugen. Auf das bereits vorliegende Si- 	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme. Die zum Planvorentwurf am 08.08.2018 vorgelegte Stellungnahme wurde bereits ausführlich behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtratssitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Abstandsflächen können auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eingehalten werden.</p>

<p>cherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>- Im Plangebiet ist die Errichtung mindestens einer neuen Transformatorstation erforderlich, deren Standort nahe des Lastenschwerpunktes vorzusehen ist. Da dieser noch unbekannt ist, kann eine entsprechende Flächenausweisung für die Transformatorenstation derzeit noch nicht sinnvoll erfolgen. Es wird empfohlen, hierauf in der Planbegründung hinzuweisen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der angeführten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>In die Planbegründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung der Bayernwerk Netz GmbH wird gefolgt und in der Planbegründung wird auf die Erforderlichkeit mindestens einer Transformatorenstation nahe des Lastenschwerpunktes im Plangebiet hingewiesen.

Eine konkrete Flächenfestsetzung erfolgt nicht.

<p>Träger öffentlicher Belange (8) Bund Naturschutz, Ortsgruppe Markttheidenfeld</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (9) Deutsche Bahn AG, Nürnberg, 01.03.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 6, S. 22</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Die Belange der DB AG werden durch die Planung nicht berührt, so dass weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (10) Deutsche Post AG, Würzburg</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (11) Deutsche Telekom AG, Aschaffenburg, 14.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 7, S. 23</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>- Gegen die Planung werden seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwände vorgetragen.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Verlauf von Telekommunikationslinien im Randbereich des Plangebietes wird hingewiesen. Der Bestand und der Betrieb dieser TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. - Bzgl. der geplanten Erschließung des Plangebietes wird um rechtzeitige Einbindung gebeten. 	<p>Kenntnisnahme. Die angeführten Telekommunikationsleitungen verlaufen teils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (eingebunden in öffentliche Wegetrassen), oder im Bereich geplanter, öffentlicher Wege und Grünflächen. Ihr Erhalt, ihre Instandhaltung und ihr ordnungsgem. Betrieb können daher gewährleistet werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (12) Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig b. Nürnberg; vorgetragen von PLEdoc mbH, 27.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 8, S. 24</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Versorgungsanlagen der von der PLEdoc GmbH betreuten Versorgungsunternehmen sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Auf den Versorgungsleitungsverlauf südlich des Altfelder Grabens wird hingewiesen.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (13) Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (14) Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, 12.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 9, S. 26</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Die Handwerkskammer für Unterfranken begrüßt, dass die im Zuge der frühzeitigen Verfahrensbeteiligung vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die geplante Sondergebietsnutzung aufgegriffen wurden und das bestehende Lebensmittelhandwerk in Altfeld in die weitere Planung bzw. Planumsetzung eingebunden werden soll.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme. Hinsichtlich des bislang geplanten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung wird angemerkt, dass die geplante Sondergebietsnutzung im weiteren Verfahren aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen wird, um deren Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen zunächst genauer zu untersuchen und planerisch erforderlichenfalls nachzusteuern.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (15) IHK Würzburg-Schweinfurt, Würzburg, 07.03.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 10, S. 27</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt befürwortet eine bedarfsgerechte Neuausweisung von 	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Gewerbeflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel“ wird jedoch unbeachtet der landesplanerischen Zulässigkeit darauf hingewiesen, dass hiermit ein spürbarer Kaufkraftabfluss zu Lasten des bestehenden Einzelhandels und damit ein erhöhter Wettbewerbsdruck für bestehende Einzelhandelsbetriebe einhergehen werden. 	<p>Wenngleich die vorliegenden Fachstellungen, insbesondere die Positionen der Regierung von Unterfranken, des Regionalen Planungsverbandes und des Landratsamtes Main-Spessart nicht auf eine Unverträglichkeit der vorgesehenen Sondergebietsnutzung hinweisen, wird sie aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen und im Weiteren zunächst genauer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht.</p>
---	---

Beschlussvorschlag:

Die geplante Sondergebietsnutzung und die hierauf ausgerichteten, textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen. Die Planbegründung einschl. Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung werden zunächst genauer untersucht und auf dieser Grundlage wird über eine Weiterführung und die Ausgestaltung der Bauleitplanung für den betreffenden Bereich entschieden.

<p>Träger öffentlicher Belange (16) Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, 04.03.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 11, S. 28</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erhebt keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. Telekommunikationsleitungen des Unternehmens sind im Plangebiet nicht vorhanden. - Das Unternehmen signalisiert Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserverkabelung im Plangebiet und bittet um weitere Einbindung in den Planungsprozess. 	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Zuge der zwischenzeitlich eingeleiteten Erschließungsplanung werden seitens der Stadt Marktheidenfeld auch Möglichkeiten einer Zusammenarbeit mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH geprüft.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (17) Kreisbrandinspektion Main-Spessart, Gemünden</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (18) Kreisheimatpfleger Hr. Scheiner, Marktheidenfeld</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (19) Landesbund für Vogelschutz (LBV), Kreisgruppe MSP, Lohr</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Originalstellungnahme</p>

(20) Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt, 28.02.19	Anlage 12, S. 29
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Fachbereich Bauleitplanung/Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragene Anmerkungen und Bedenken wurden im den vorliegenden Planentwurf berücksichtigt. Bedenken bestehen daher nicht. - In die Begründung sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des FNP/LP der Stadt Marktheidenfeld erfolgt (29. Änderung des FNP). Diese Ergänzung stellt lediglich eine Klarstellung des Sachverhalts dar und bedarf keiner erneuten Auslegung. 	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist in der Planbegründung unter Kapitel 1.5 „Übergeordnete Planungsvorgaben“, „Vorbereitende Bauleitplanung“ bereits enthalten. Angemerkt wird, dass die vorgesehene Sondergebietsnutzung zwischenzeitlich aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes herausgenommen werden soll.</p>
<p>Fachbereich Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bzgl. der geplanten Lärmkontingentierungen, der vorgesehenen Schallschutzvorkehrungen im Bereich der GE- und SO-Teilflächen entlang der Bundesstraße B8 und der diesen Regelungen zugrunde liegenden Gutachten Y0088/012-01 (IB Wölfel, 25.08.2017) und Y0088/012-Gn/BN (IB Wölfel, 04.04.2018) besteht Einverständnis. - Dem vorliegenden Gutachten Y0088/018-01, IB Wölfel, vom 05.07.2018 „Verkehrszunahme auf der B8 durch das geplante GE-/GI-Gebiet Söllershöhe, Schallimmissionsprognose“ kann jedoch noch nicht zugestimmt werden. Einerseits wurden die aktuellen und geplanten, maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeiten nicht korrekt berücksichtigt, andererseits wurden Auswirkungen der künftigen Altortanbindung (neue, verlagerte Trassenführung, Verkehrsmehrbelastung) bislang nicht behandelt. Das betreffende Gutachten muss entsprechend nachgeführt und der Umweltbericht bzw. die Planbegründung müssen angepasst werden. Dem B-Plan kann daher aus Sicht des Immissionsschutzes noch nicht zugestimmt werden. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Entsprechend den Einwendungen des Landratsamtes wird die vorliegende Schallimmissionsprognose des IB Wölfel hinsichtlich folgender Aspekte korrigiert: (1) Berücksichtigung der bestehenden und geplanten, maximalen Fahrgeschwindigkeiten im betreffenden Abschnitt der B8, (2) Berücksichtigung der geplanten Oberflächenerneuerung im betreffenden Trassenabschnitt (Einbau von Flüsterasphalt), (3) Berücksichtigung der geplanten Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h im betreffenden Trassenabschnitt. Ergänzend wird ein weiteres, eigenständiges Gutachten erarbeitet, in welchem die vorgesehene Altortanbindung Altfelds und deren planbedingte Verkehrsmehrbelastung immissionsschutzfachlich beurteilt wird. Eine Einbindung dieses Sachverhaltes in das be-</p>

	<p>stehende Gutachten Y0088/018-01 des IB Wölfel wird nicht für sinnvoll erachtet, da die jeweiligen Untersuchungsgegenstände/-inhalte (Verkehrsmehrbelastung der B8 und Neugestaltung/Mehrbelastung des Altortzubringers nicht im Zusammenhang stehen. Planbegründung und Umweltbericht werden entsprechend den gutachtlichen Erkenntnissen fortgeschrieben.</p>
--	---

Beschlussvorschlag:

Die seitens des Landratsamtes Main-Spessart, Fachbereich Immissionsschutz, geforderten Fachgutachten zu Auswirkungen der geplanten Verlagerung der Altortanbindung und zur vorhabenbedingten Verkehrsmehrbelastung der B8 werden erarbeitet und im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

<p><u>Fachbereich Wasserrecht/Bodenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Aufstellung des B-Planes besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. - Auf Grundlage der vorbereitenden Erschließungsstudie „Entwicklungskonzept der äußeren Erschließung des künftigen Industriegebietes Söllershöhe“ des tiefbautechnischen IB BRS, Marktheidenfeld, vom 08.08.2016 wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch keine Aussagen u. a. über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Techengrabens und über die Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Erschließungsplanung (Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Techengraben) zu führen. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die erforderlichen Nachweise werden im Zuge der Erschließungsplanung, die derzeit durch das IB BRS, Marktheidenfeld erstellt wird, erbracht.</p>
<p><u>Fachbereich Naturschutz</u></p> <p>Problematik Flächenverbrauch Das Vorhaben wird im Hinblick auf die sehr großflächige Beanspruchung fruchtbarer Ackerflächen als problematisch bewertet. Anzuerkennen ist, dass der Flächenanteil für offene PKW-Stellflächen im Sinne einer möglichst effektiven Gewerbeflächennutzung begrenzt wurde.</p> <p>Umweltbericht Der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Le-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Marktheidenfeld hat die örtliche Bedarfssituation in Kapitel 1.2 der Planbegründung ausführlich dargelegt. Vorgesehen ist zudem eine bedarfsorientierte, abschnittsweise Verwertung des geplanten Gewerbeparkes, was durch die kommunale Flächeneigentumsquote von 100 % sichergestellt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>bensräume sowie Landschaftsbild ist ausreichend, weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Grünordnung Es handelt sich um eine großzügige, qualitativ hochwertige Grünordnung, die auf den Darstellungen des LP der Stadt Marktheidenfeld basiert. Gemessen an den üblichen Konzepten für Gewerbegebiete gewährleistet die Innendurchgrünung eine hohe Aufenthaltsqualität für den Menschen. Die anspruchsvolle Planung ermöglicht es zudem, die Grünflächen innerhalb des Plangebietes zur naturschutzrechtlichen Kompensation heranzuziehen, die andernfalls außerhalb nachgewiesen werden müsste. Im Zuge der Planumsetzung müssen planerische Details, wie z. B. Artenauswahl, Pflanzabstände und -qualitäten im Rahmen einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung festgelegt werden. Die Maßnahmenumsetzung muss durch fachkundiges Personal überwacht werden.</p> <p>Kompensation Der naturschutzrechtlich veranlasste Kompensationsbedarf (16,3 ha) wurde korrekt ermittelt und innerhalb wie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollumfänglich nachgewiesen. Die Stadt Marktheidenfeld ist verpflichtet, die Kompensationsflächen dem Bayer. LfU zu melden.</p> <p>Artenschutzrecht Durch die Stadt Marktheidenfeld und das beauftragte Planungsbüro wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG in Abstimmung mit dem AELF Karlstadt und der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP entwickelt. Der Gesamtflächenbedarf für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) beträgt 15,8 ha und kann vollumfänglich nachgewiesen werden. Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Marktheidenfeld sieht vor, die Herstellung der Grünflächen im Plangebiet durch eine qualifizierte Freiraumplanung vorzubereiten und die Maßnahmenumsetzung durch eine fachlich geeignete Bauleitung betreuen zu lassen. Ein entsprechender Stadtratsbeschluss wurde bereits im Januar 2019 gefasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Flächenmeldung an das Bayer. LfU erfolgt unverzüglich nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bzw. Herstellung der Kompensationsflächen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Kreisstraßenverwaltung</u></p> <p>Aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Träger öffentlicher Belange (21) Markt Triefenstein, 01.02.19	Originalstellungnahme Anlage 13, S. 33
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Der Markt Triefenstein hat den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe, Altfeld“ im Rahmen seiner Marktgemeinderatssitzung am 10.07.2018 öffentlich behandelt. Die auf dieser Grundlage gefasste Stellungnahme, die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgelegt wurde, bleibt unverändert. Die vorhandene Einzelhandelsversorgung im Umfeld von Triefenstein, Kreuzwertheim und Marktheidenfeld wird als ausreichend erachtet. Durch die geplante Sondergebietsausweisung könnten die bestehenden Versorgungsstrukturen nachhaltig geschwächt werden. Daher spricht sich der Markt Triefenstein weiterhin gegen die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel zur Nahversorgung“ aus.</p>	<p>Wenngleich die vorliegenden Fachstellungen, insbesondere die Positionen der Regierung von Unterfranken, des Regionalen Planungsverbandes und des Landratsamtes Main-Spessart nicht auf eine Unverträglichkeit der vorgesehenen Sondergebietsnutzung hinweisen, wird sie aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen und im Weiteren zunächst genauer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht.</p>

Beschlussvorschlag:

Die geplante Sondergebietsnutzung und die hierauf ausgerichteten, textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Söllershöhe“ herausgenommen. Die Planbegründung einschl. Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung werden zunächst genauer untersucht und auf dieser Grundlage wird über eine Weiterführung und die Ausgestaltung der Bauleitplanung für den betreffenden Bereich entschieden.

Träger öffentlicher Belange (22) Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg, 15.02.19	Originalstellungnahme Anlage 14, S. 34
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Die Regierung von Unterfranken hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.07.18 ausführlich Stellung bezogen und dabei keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Diese Stellungnahme und auch die Anregungen zu einer interkommunalen Kooperation werden aufrechterhalten. 	<p>Die zum Planvorentwurf vorgetragene Position der Regierung von Unterfranken wurde bereits behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtratssitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen. Soweit die vorgebrachten Aspekte das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ betreffen, wird angemerkt, dass die geplante Sondergebietsnutzung im weiteren Verfahren aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen wird, um deren Auswirkungen</p>

<p>- Die geplanten Standorte für externe Ausgleichsmaßnahmen wurden geprüft. Entgegenstehende, raumordnerische Belange haben sich dabei nicht ergeben.</p>	<p>auf bestehende Einzelhandelsstrukturen zunächst genauer untersuchen und planerisch erforderlichenfalls nachsteuern zu können.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (23) Regionaler Planungsverband Karlstadt, 15.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 15, S. 36</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Der regionale Planungsverband Würzburg hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 31.07.18 ausführlich Stellung bezogen und dabei keine Einwendungen erhoben. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme. Die zum Planvorentwurf vorgetragene Position des regionalen Planungsverbands Würzburg wurde bereits behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtratssitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Soweit die vorgebrachten Aspekte das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung“ betreffen, wird angemerkt, dass die geplante Sondergebietsnutzung im weiteren Verfahren aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen wird, um deren Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen zunächst genauer untersuchen und planerisch erforderlichenfalls nachsteuern zu können.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (24) Staatliches Bauamt Würzburg, 06.02.19</p>	<p>Originalstellungnahme Anlage 16, S. 37</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage)</p> <p>Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 10.08.18 vorgetragene Auflagen und Anregungen wurden berücksichtigt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Nochmals wird darauf hingewiesen, dass der Baulastträger der B8 keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind, trägt.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (25) VG Marktheidenfeld: Gemeinde Erlenbach, Gemeinde Esselbach, Gemeinde Hafellohr, Markt Karbach, Stadt Rothenfels</p>	<p>Originalstellungennahmen Anlagen 17, 18, 19, 20, 21; S. 38-43</p>

<p>- Wie wird sichergestellt, dass auch in Zukunft die Trinkwasserversorgung in Zeiten des Klimawandels ausreichend ist?</p>	<p>rückhalteflächen im Plangebiet beträgt der Grünflächenanteil insgesamt über 30 % (!!). Wichtige Beiträge zum Wasserrückhalt, zum Grundwasserschutz und zum Ausgleich von vorhabenbedingt erforderlichen Flächenversiegelungen und Bodeneingriffen können so unmittelbar im Eingriffsraum geleistet werden. Mehrere Festsetzungen und Hinweise im Planentwurf zeigen zudem, dass seitens der Stadt Marktheidenfeld eine möglichst flächen- und ressourcenschonende Entwicklung des Gewerbeparks angestrebt wird (z. B. Durchgrünungsgebot für geplante Bauflächen, Begrenzung des Flächenanteils für offene PKW-Stellflächen, Freihaltung bzw. versickerungsfähige Gestaltung der nicht überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen, versickerungsfähige Gestaltung von PKW-Stellflächen, Dachbegrünungsvorgaben u. a.).</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine weitestgehende Förderung der örtlichen Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserrückhaltung verfolgt, wodurch örtliche Trinkwasservorräte nachhaltig geschont werden können:</p> <p>Im Plangebiet ist ein sehr hoher Anteil an naturnah zu gestaltenden Ein- und Durchgrünungsflächen vorgesehen (über 30 % der Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches), die u. a. der örtlichen Grundwasserneubildung und der Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser dienen. Anfallendes Oberflächenwasser soll über ein offenes Staumuldensystem, das örtliche Versickerungs- und Verdunstungsraten bereits bei der Abführung von Niederschlagswasser befördert, in ein zentrales, ebenfalls naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken geführt und anschließend gedrosselt in den Techengraben eingeleitet werden, der unmittelbar in den Main mündet. Flankiert wird dieses umfassende Freiraumkonzept durch weitere grünordnerische und städtebauliche Festsetzungen und Hinweise zur Schonung von landschaftlichen Wasservorräten. So ist insbesondere vorgesehen: Umsetzung von Dachbegrünungen, Begrenzung von Flächenanteilen für offene PKW-Stellflächen, versickerungsfähige Ausführung von PKW-Stellflächen. Grundsätzlich ist im Hinblick auf die örtliche Grundwasserneubildung anzumerken, dass die Versickerungsfähigkeit der vor Ort ausgebildeten, schweren Lösslehme stark begrenzt ist. D. h.</p>
--	--

<p>Der Aufstellung des Bebauungsplanes wird abschließend die Zustimmung erteilt.</p> <p><u>Markt Karbach</u></p> <p>Der Markt Karbach nimmt die Planung zur Kenntnis. Marktgemeindliche Belange werden hiervon nicht berührt.</p> <p><u>Stadt Rothenfels</u></p> <p>Die Stadt Rothenfels nimmt die Planung im Rahmen ihrer Stadtratssitzung am 05.02.19 zur Kenntnis. Belange der Stadt Rothenfels werden hiervon nicht berührt.</p>	<p>auch zum aktuellen Zeitpunkt ist das Plangebiet durch vergleichsweise hohe Oberflächenwasserabflussraten über das weggleitende Grabensystem gekennzeichnet.</p> <p>Im Rahmen eines vorbereitenden Entwicklungskonzeptes zur äußeren Erschließung des geplanten Gewerbeparkes Söllershöhe (erstellt durch das IB BRS, Marktheidenfeld, 08.08.2016) wurde der für das Plangebiet zu erwartende Trinkwasserbedarf ermittelt und mit dem Zweckverband Wasserversorgung „Marktheidenfelder Gruppe“ abgestimmt. Der im Rahmen der vorbereitenden Studie ermittelte Gesamtbedarf von etwa 80 m³/d ist demnach gedeckt.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsstudie noch von einer Gewerbebaufäche von etwa 40 ha ausgegangen wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind aufgrund des hohen Grünflächenanteils und der ausdifferenzierten Verkehrsflächen nur etwa 30 ha Baufläche im Plangebiet vorgesehen (Gewerbe- und Sondergebietsstandorte), so dass von einem Trinkwasserbedarf von insgesamt etwa 60 m³/d ausgegangen werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (26) VG Kreuzwertheim</p>	<p>Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME</p>
<p>Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Originalstellungnahme</p>

(27) Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	KEINE STELLUNGNAHME
Träger öffentlicher Belange (28) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 05.03.19	Originalstellungnahme Anlage 22, S. 44
Zusammenfassung der Stellungnahme (Originalstellungnahme siehe Anlage) Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 09.08.18 vorgelegte Stellungnahme des WWA AB besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag Die zum Planvorentwurf vorgetragene Position des WWA AB wurde bereits behandelt und in den Abwägungsprozess eingebunden. Auf die Abwägungsergebnisse, beschlossen im Rahmen der Stadtratssitzung am 06.12.2018, wird an dieser Stelle verwiesen.
Träger öffentlicher Belange (29) Zweckverband Wasserversorgung „Marktheidenfelder Gruppe“	Originalstellungnahme KEINE STELLUNGNAHME

Abschließender Beschluss:

- 1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Söllershöhe“, Altfeld“ einschließlich der eingearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 16.05.2019 in der vorgestellten Form zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. 4 a Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 1

123 Bebauungsplan "Baumhofstraße 40" - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

(Bei Behandlung des Tagesordnungspunktes ist Dipl.-Geogr. Holger Kess vom Büro Holl-Wieden Partnerschaft anwesend.)

Der Stadtrat der Stadt Marktheidenfeld hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Firmengeländes Baumhofstraße 40 beschlossen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung und der Erhalt des bestehenden Gewerbestandorts der Procter & Gamble Manufacturing GmbH in Marktheidenfeld. Vorgesehen sind die Erstellung eines Produktionsgebäudes mit Kunststoff-Spritzguss und Montage von Baugruppen und Fertigeräten sowie Versorgungseinrichtungen und Werkstätten im Umfeld des neuen Produktionsgebäudes. Darüber hinaus sind der Bau eines Palettenlagers und die Errichtung einer Lagerhalle für Styroporverpackungen geplant.

Das konkrete Bauvorhaben wird im Anschluss an die Behandlung des Bebauungsplanes noch detailliert vorgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BayGB)

5	Kreisbrandinspektion Main-Spessart Kreisbrandrat Peter Schmidt Hofbergstr. 1 97737 Gemünden			
6	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstr. 1 63739 Aschaffenburg	12.04.201		X
7	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstr. 6 97082 Würzburg	13.03.2019	X	
8	Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege Referat B Q Schloss Seehof 96117 Memmelsdorf			
9	Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege Abteilung B – Koordination Bauleitplanung Hofgraben 4 80539 München			
10	Kreisheimatpfleger Herr Werner Scheiner Schlesienstr. 9 97828 Marktheidenfeld			
11	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Zeller Str. 40 97082 Würzburg	22.03.2019	X	
12	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt Ringstr. 51 97753 Karlstadt a. Main	12.03.2019	X	
13	Bayerischer Bauernverband Hauptgeschäftsstelle Unterfranken Werner-von-Siemens-Str. 55 a 97076 Würzburg			
14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main Erthalstraße 1 97816 Lohr a. Main	05.03.2019		X
15	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth	04.04.2019	X	
16	Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Flughafenstraße 118 90411 Nürnberg	05.03.2019	X	
17	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt Mainaustraße 33-35 97082 Würzburg			

18	Handwerkskammer für Unterfranken Rennweger Ring 3 97070 Würzburg	20.03.2019	X	
19	Handelsverband Bayern e.V. Bahnhofstraße 10 97070 Würzburg			
20	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Marktheidenfeld Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld	25.03.2019		X
21	Wasserwerk Marktheidenfeld Sachgebiet 30 Luitpoldstraße 17 97828 Marktheidenfeld			
22	Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld			
23	Ferngas Netzgesellschaft mbH Reichswaldstraße 52 90571 Schwaig bei Nürnberg	07.03.2019	X	
24	PLE doc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	06.03.2019 07.03.2019 (OGE)	X X	
25	MEGAL GmbH Gasleitungsgesellschaft Kallenbergstraße 5-7 45141 Essen	18.03.2019	X	
26	Ruhrgas AG Postfach 45117 Essen			
27	Gasversorgung Unterfranken GmbH Nürnberger Straße 125 97076 Würzburg			
28	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Niederlassung Nürnberg Südwestpark 15 90449 Nürnberg	10.04.2019		X
29	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd Weichertstraße 12 63741 Aschaffenburg	13.03.2019		X
30	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Barthstraße 12 80339 München	26.03.2019	X	
31	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Main-Spessart Südring 2 97828 Marktheidenfeld	27.03.2019		X

32	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Landesgeschäftsstelle Bauerfeindstraße 23 97041 Nürnberg			
33	Landesjagdverband Bayern e.V. Hohenlindner Straße 12 85622 Feldkirchen			
34	Stadt Marktheidenfeld Sachgebiet 32, Frau Vollmer Luitpoldstraße 17 97828 Marktheidenfeld			
35	Stadt Rothenfels Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	20.03.2019	X	
36	Markt Karbach Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	15.04.2019	X	
37	Markt Kreuzwertheim Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim Lengfurter Straße 8 97892 Kreuzwertheim			
38	Markt Triefenstein Rathausstraße 2 97855 Triefenstein	07.03.2019	X	
39	Gemeinde Erlenbach b. Marktheidenfeld Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	28.03.2019	X	
40	Gemeinde Esselbach Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	20.03.2019	X	
41	Gemeinde Hafenlohr Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	21.03.2019	X	
42	Gemeinde Neustadt a. Main Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main Schloßplatz 2 97816 Lohr a. Main	11.04.2019	X	
43	Gemeinde Roden Verwaltungsgem. Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld	28.03.2019	X	

44	Gemeinde Schollbrunn Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim Lengfurter Straße 8 97892 Kreuzwertheim			
----	---	--	--	--

(3) Landratsamt Main-Spessart – Immissionsschutz Stellungnahme vom 18.04.2019

Das Landratsamt Main-Spessart, Immissionsschutz, nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz:

Die Fa. Procter & Gamble Manufacturing GmbH plant die Erweiterung des bestehenden Betriebes in östliche Richtung. Hierzu stellt die Stadt Marktheidenfeld den Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“ mit der Gebietsfestsetzung „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO auf. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,99 ha.

Die Planung wurde im Vergleich zur ersten Beteiligungsrunde (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzgl. der Belange des Immissionsschutzes nicht wesentlich verändert. Auf die Stellungnahme vom 21.11.2018 und 06.12.2018 wird verwiesen. Zum Planentwurf liegen ein überarbeitetes Schallgutachten der Fa. Wölfel vom 04.12.2018 (Berichtsnummer X0724/016-01.002) sowie ein Umweltbericht vor. Im Rahmen des Gutachtens wurden Schallemissionskontingente überarbeitet und neu festgelegt.

Das Gutachten ist plausibel. Bei Einhaltung der errechneten Kontingente ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächsten Immissionsorten eingehalten werden. Das überarbeitete schalltechnische Gutachten der Fa. Wölfel wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden angepasst.

Mit der Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht besteht im Grundsatz Einverständnis. Es werden jedoch in der Begründung sowie in den Festsetzungen zum Bebauungsplan weitere Ausführungen als erforderlich gesehen:

Die in der Begründung unter Punkt 4.11 sowie in den Festsetzungen unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ enthaltene Tabelle ist bezüglich der nächsten Immissionsorte in der Spalte „Betroffenes Gebiet“ zu überarbeiten. Hierbei ist der eindeutige Bezug zu den festgesetzten Gebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumhofstraße 57“ zu schaffen. Die Bezeichnung „Heubrunnenpark“ synonym für den vorgenannten Bebauungsplan ist nicht korrekt und irreführend.

Es wird weiterhin für erforderlich gehalten, ergänzend zu den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ folgenden Schlusssatz aufzunehmen:

- Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen.

Wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Baumhofstraße 40“. Die konkreten Bestimmungen zum Immissionsschutz bleiben der Beurteilung im Einzelbaugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Hinweis: Seitens einiger Anwohner des nördlich vom Plangebiet befindlichen allgemeinen Wohngebiets liegen der unteren Immissionsschutzbehörde bereits Einwände gegen das geplante Produktionsgebäude vor

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Main-Spessart, Immissionsschutz, werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Marktheidenfeld wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Entsprechend der Anregung des Landratsamtes Main-Spessart wird die in der Begründung unter Punkt 4.11 sowie in den Festsetzungen unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ enthaltene Tabelle bezüglich der Immissionsorte in der Spalte „Betroffenes Gebiet“ redaktionell angepasst, indem der eindeutige Bezug zu den festgesetzten Gebieten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baumhofstraße 57“ geschaffen wird; die unzureichende Bezeichnung „Heubrunnenpark“ wird zurückgenommen.

Entsprechend der Anregung des Landratsamtes Main-Spessart wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 „Immissionsschutz“ folgender Schlusssatz mit aufgenommen:

„Der schalltechnische Nachweis für die Einhaltung der Emissionskontingente ist seitens des Vorhabenträgers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Bestimmungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erbringen.“

Die weiteren Hinweise des Landratsamtes Main-Spessart dienen zur Kenntnisnahme. Die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Einwände privater Anwohner zum Bebauungsplan werden vom Rat der Stadt Marktheidenfeld zur Kenntnis genommen und einer Abwägung unterzogen. Dabei werden die Ergebnisse mehrerer Abstimmungstermine mit Vertretern der Fa. Procter & Gamble sowie der Bürgerschaft berücksichtigt; die Planung wird entsprechend angepasst (u. a. Reduzierung der Höhe des Produktionsgebäudes, Verschiebung der Baugrenze im Norden).

(3) Landratsamt Main-Spessart – Städtebau/Bauleitplanung Stellungnahme vom 12.04.2019

Das Landratsamt Main-Spessart, Städtebau/ Bauleitplanung, äußert sich in seiner Stellungnahme wie folgt:

Das Landratsamt begrüßt die Bereitschaft der Stadt Marktheidenfeld, in diesem zweiten Planungsschritt die Bedürfnisse der Nachbarschaft zu berücksichtigen und die Gebäudegröße und die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden zu reduzieren, um die optischen Auswirkungen der Planung in der benachbarten Wohnbebauung zu reduzieren.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des Landratsamtes Main-Spessart, Städtebau/Bauleitplanung, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

(3) Landratsamt Main-Spessart – Wasserrecht/Bodenschutz Stellungnahme vom 18.04.2019

Das Landratsamt Main-Spessart, Wasserrecht/Bodenschutz, äußert sich in seiner Stellungnahme wie folgt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 12.04.2019 wird verwiesen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des Landratsamtes Main-Spessart, Wasserrecht/ Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt; die vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Stellungnahme vom 12.04.2019 vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden vom Rat der Stadt Marktheidenfeld zur Kenntnis genommen und einer Abwägung unterzogen

(3) Landratsamt Main-Spessart – Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 12.04.2019

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich in ihrer Stellungnahme wie folgt:

Umweltbericht:

Der Detaillierungsgrad in Bezug auf die von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Schutzgüter reicht aus. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Kompensation:

In der Planunterlage „Bilanz“ muss noch ergänzt werden, auf welche Lebensräume und Nutzungstypen sich die genannten Faktoren beziehen. Die vorgesehenen Kompensationsflächen sind zur Aufwertung geeignet. Laut Plan sollen bisher als Acker genutzte Grundstücke in Grünland umgewandelt und mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die Pflege von neu gepflanzten Obstbäumen ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Es muss erläutert werden, wie die Pflege der Bäume und des Grünlandes gewährleistet wird. Neupflanzungen von Obstbäumen empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde dann, wenn vor Ort eine Nachfrage für das Obst von einer Brennerei oder Kelterei besteht. Die Stadt ist verpflichtet, die Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 Bay NatSchG).

Artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Den Planunterlagen liegt eine Datei mit „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ bei. Als Grundlage für eine abschließende Prüfung benötigt die Untere Naturschutzbehörde noch eine Expertise zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit gutachterlichem Fazit.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Main-Spessart, Untere Naturschutzbehörde, werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Marktheidenfeld wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu Umweltbericht: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Zu Kompensation: Die Information auf welche Lebensräume und Nutzungstypen sich die genannten Faktoren beziehen, wurde nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Schneemann) in der Begründung, Teil Grünordnung, des Bebauungsplans bereits ergänzt.

Die Pflege, inkl. Entwicklungspflege, der Ausgleichsfläche wird von der Firma P&G übernommen. Dies wird im Vertrag mit der Stadt Marktheidenfeld festgehalten. Daher ist es nicht notwendig die Pflege der Streuobstwiese über die Nutzung des Obstes durch bspw. eine Kelterei zu sichern.

Zu artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Die Expertise zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit gutachterlichem Fazit wurde nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Schneemann) in der Begründung, Teil Grünordnung, des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Eine weitere Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz des Büros Ledermann ist nicht erforderlich.

(6) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Stellungnahme vom 12.04.2019

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 12.04.2019 folgendes mit:

Zu den Planungen hat das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 08.11.2018 (Az. 3-4622-MSP157-22122/2018) bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.

In der Stellungnahme vom 08.11.2018 hatte das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu den vorgelegten Planungen wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung genommen:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Wasserversorgung betroffen. Das Vorhaben liegt jedoch im vorgeschlagenen Vorranggebiet „Obereichholz“ für die öffentliche Wasserversorgung. Der nächstgelegene Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung (Tiefbrunnen 1 Obereichholz der Stadt Marktheidenfeld) liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Plangebietes.

Auf dem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 4380, Gemarkung Marktheidenfeld) liegt ein Betriebswasserbrunnen der ansässigen Firma. Mögliche Auswirkungen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen können hier nicht ausgeschlossen werden.

Bei künftigen Baumaßnahmen sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Dieser grenzt östlich an das bestehende Betriebsgelände auf den Flurstücken Nr. 4380 und 4379/3 der Gemarkung Marktheidenfeld der Firma Procter & Gamble Manufacturing GmbH an.

Nach den Unterlagen soll die Entsorgung des Abwassers über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden. Weitere Angaben zur abwassertechnischen Erschließung sind in den Unterlagen nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung im Mischsystem erfolgt. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumfang, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind. Um die bestehende Mischwasserkanalisation hydraulisch zu entlasten, wird empfohlen, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren.

Möglichkeiten sind:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Dachwasser über Zisternen zwischen zu speichern, und zur Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen
- Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sowie versickerungsfähige Beläge bei Gehwegen und Plätzen zu verwenden

3. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

4. Schutz vor Starkniederschlägen

Der Bebauungsplan liegt zu Teilen in einem hängigen Geländebereich (stellenweise bis zu einem mittleren Gefälle von ca. 13 % in östlicher Richtung zum angrenzenden Romberg) mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 sollte geprüft werden, ob/wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss erforderlich ist/hergestellt werden kann (z. B. Objektschutz, Umflutsystem, Rückhaltung mit Abflussdrosselung).

5. Altablagerungen, Bodenschutz

Im Planungsbereich sind keine Altlasten/Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten z.B. bei Tiefbauarbeiten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Ergänzend zur Stellungnahme vom 08.11.2018 teilt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg in seiner Stellungnahme vom 12.04.2019 mit, dass nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

Altablagerungen, Bodenschutz

Der Planung liegt ein Bodengutachten bei. Die zur detaillierten Beurteilung einer möglichen Schadstoffbelastung erforderlichen Anlagen fehlen im Gutachten. Eine konkrete Bewertung kann daher nicht erfolgen. Es ist überschlägig davon auszugehen, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG angetroffen wurden und ggf. nur abfallrechtliche Belange betroffen sind.

Hinsichtlich weiterer Untersuchungen wird auf die in Bayern einschlägigen Merkblätter verwiesen (https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm).

Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) sowie die Stadt Marktheidenfeld erhalten je eine Kopie dieser Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Marktheidenfeld wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde um Hinweise zum vorgeschlagenen Vorranggebiet „Obereichholz“ für die öffentliche Wasserversorgung, zum Tiefbrunnen 1 Obereichholz der Stadt Marktheidenfeld sowie zum Betriebswasserbrunnen der ansässigen Firma auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4380 ergänzt.

Zu 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden. Allerdings weist das Planungsgebiet laut vorliegender Baugrunduntersuchung des geotechnischen Büros Meßmer, Seligenstadt, vom 16.08.2018 (Gutachten Nr. 1806173), das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, keinen geeigneten Untergrund für eine planmäßige Versickerung auf. Insofern sind die Möglichkeiten zur Versickerung nur begrenzt.

Möglich ist, für Stellplätze einen wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine) zu verwenden. Eine entsprechende Festsetzung wurde ist im Bebauungsplan enthalten.

Außerdem wurde in der Begründung und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt, dass weitere Möglichkeiten einer planmäßigen Versickerung unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Platzverhältnisse zu prüfen sind.

Die Nutzung von Niederschlagswasser z. B. für Nachspeisung an Kühltürmen oder die Zwischenspeicherung von Dachwasser über Zisternen und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen sind aus betriebstechnischen Gründen nicht möglich.

Zu 3. Oberflächengewässer: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme.

Zu 4. Schutz vor Starkniederschlägen: Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

zung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Zu 5. Altablagerungen, Bodenschutz: Die diesbezüglichen Anregungen und Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Zu ergänzende Hinweise und Anmerkungen/Altablagerungen, Bodenschutz: Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass im Plangebiet schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodSchG vorhanden sind. Die untersuchten Bodenproben zeigen keine überhöhten Schadstoffkonzentrationen auf, so dass von keiner Gefährdung des Schutzgutes Boden bzw. Grundwasser auszugehen ist.

Die dem Bodengutachten zugehörigen Anlagen zur Schadstoffbelastung werden dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt und an das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nachgereicht.

(11) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Stellungnahme vom 22.03.2019

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

Die Stadt Marktheidenfeld erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

(14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main Stellungnahme vom 05.03.2019

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sollten die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke geregelt werden. Um baurechtliche Probleme zu vermeiden wird eine grundbuchrechtliche Verschmelzung der entsprechenden Flurstücke empfohlen.

Ansonsten gibt es aus katastertechnischer Sicht keine Anmerkungen seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main werden zur Kenntnis genommen. Eine Regelung der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke soll zeitnah erfolgen.

(20) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld Stellungnahme vom 25.03.2019

Die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld, dankt für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes und teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.03.2019 folgendes mit:

Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nimmt die Bayernwerk Netz GmbH Stellung zu den beiden Schreiben (Gasversorgung Unterfranken GmbH, Bayernwerk Netz GmbH).

Die Bayernwerk Netz GmbH bezieht sich auf ihr Schreiben BAGE-DFwNMa-Wi vom

24.10.2018 zu o. g. Bebauungsplan das in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzt und somit Teil dieser Stellungnahme ist.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet, auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt zu werden, da sich besonders im Ausübungsbereich ihrer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

In ihrer Stellungnahme vom 24.10.2018 hatte sich die Bayernwerk Netz GmbH wie folgt geäußert:

In der „Baumhofstraße“ und den Flurnummern 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6 verlaufen Gasversorgungsleitungen (Druckstufe < 5 bar), sowie in der „Baumhofstraße“ und der „Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße“ zusätzlich 20-kV-Mittelspannungs- und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen des Unternehmens der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Zur Information hat die Bayernwerk Netz GmbH diesem Schreiben zwei Plankopien beigelegt aus denen die Lage der Leitungstrassen entnommen werden kann. Für den richtigen Verlauf der Leitungssachse übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Die Bayernwerk Netz GmbH macht darauf aufmerksam, dass vor Beginn der Baumaßnahme die vorhandene Gasleitung umgelegt werden muss. Die allgemeinen Verordnungen (Richtlinie DVGW) schreiben vor, dass aus sicherheitstechnischen Gründen ein Überbauen von Gasversorgungsleitungen nicht gestattet ist. Zur Abklärung weiterer technischer Fragen, auch zu evtl. notwendigen Umliegungen im Bereich der Baumaßnahme bittet die Bayernwerk Netz GmbH, sich direkt mit H. Ganz im Kundencenter Schweinfurt, Tel.: (09721) 949 07 194 in Verbindung zu setzen.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen mit Lebensgefahr verbunden ist, verweist die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich auf ihr beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Weiterhin bittet die Bayernwerk Netz GmbH, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. (0941) 28 00 33 11 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld, werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Insbesondere ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Umliegung der auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 4379/3, 4379/4, 4379/5 und 4379/6 verlaufenden Gasleitung (Druckstufe < 5 bar) erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans enthalten.

Darüber hinaus wurde die Begründung des Bebauungsplans um Hinweise zu den weiteren Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (Gasversorgungsleitungen sowie 20-kV-Mittelspannungs- und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen in der Baumhofstraße bzw. Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße) ergänzt.

Eine Beteiligung der Bayernwerk Netz GmbH an zukünftigen Bauleitplanverfahren der Stadt Marktheidenfeld ist grundsätzlich vorgesehen.

**(23) Ferngas Nordbayern GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH)
Stellungnahme vom 07.03.2019**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH in Vertretung der Ferngas Nordbayern GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, das Wasserwerk Marktheidenfeld, der Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe, die Gasversorgung Unterfranken GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**(24) PLE doc GmbH
Stellungnahme vom 06.03.2019**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, das Wasserwerk Marktheidenfeld, der Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe, die Gasversorgung Unterfranken GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

(24 OGE) Open Grid Europe GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH)

Stellungnahme vom 07.03.2019

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH in Vertretung der Open Grid Europe GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, das Wasserwerk Marktheidenfeld, der Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe, die Gasversorgung Unterfranken GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

(25) MEGAL GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH)

Stellungnahme vom 18.03.2019

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH in Vertretung der MEGAL GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen

- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, das Wasserwerk Marktheidenfeld, der Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe, die Gasversorgung Unterfranken GmbH, die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

(28) Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 10.04.2019

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bedankt sich für das Schreiben vom 27.02.2019 und teilt folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA) – Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchte die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hiermit ihr Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bittet die Vodafone Kabel Deutschland GmbH ihr eine Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und ihr mitzuteilen, ob hierfür Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bittet die Vodafone Kabel Deutschland GmbH um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung kann die Vodafone Kabel Deutschland GmbH somit die Telekommunikations-Infrastruktur in der Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH freut sich darüber, wenn ihr zudem ein Ansprechpartner mitgeteilt würde, bei dem sie sich im Anschluss melden kann.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone

Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Ein Erhalt der von Vodafone genannten Kommunikationsanlagen im Planungsgebiet (Grundstücke Fl.-Nrn. 4379/4 und 4379/5) ist nicht erforderlich. Ggf. soll ein Rückbau dieser Anlagen erfolgen.

Bezüglich der zukünftigen Glasfaserverlegung ist bei entsprechendem Bedarf rechtzeitig Kontakt mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH aufzunehmen.

(29) Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 13.03.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Gegen die Erstellung des Bebauungsplans „Baumhofstraße 40“ bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch Telekommunikationslinien der Telekom (Baustellenanschlüsse auf den Fl.-Nrn. 4379/4 und 4379/5). Hier sind noch Leitungen der Fa. Goldbeck GmbH vorhanden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen in diesem Fall weiterhin gewährleistet bleiben.

Nach den Angaben zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur wird dies durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Es wird gebeten, die Telekom bei Planungsänderungen über diese Maßnahme weiter auf dem Laufenden zu halten.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung zu beachten.

Die Begründung des Bebauungsplans enthält einen Hinweis zu den vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom (Baustellenanschluss auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 4379/4 und 4379/5).

Ein Rückbau des bislang bestehenden Baustellenanschlusses ist vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplans enthalten. Ein Erhalt der Leitungen der Fa. Goldbeck ist nicht erforderlich.

(31) Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Main-Spessart

Stellungnahme vom 27.03.2019

Der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung im Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:

Die BN Kreisgruppe Main-Spessart und Ortsgruppe Marktheidenfeld verweisen auf die Stellungnahme vom November 2018 und erheben trotz erfolgter Nachbesserungen in den Planungen nach wie vor große Bedenken:

- Erschließung/Versorgung:
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hans-Wilhelm-Renkhoﬀ-Straße. In diesem Bereich ist keine Abbiegespur im Bereich Äußerer Ring/Vorderbergstraße vorhanden. Wegen der Nähe zur Grundschule ist dieser Bereich besonders sensibel.

- Die Verkehrsbelastungen sollen sich laut Aussagen der Planer wegen Betriebsumlagerungen verringern, hierfür gibt es aber derzeit keinerlei Nachweise.
- Es werden 130 Parkplätze ausgewiesen. Infolgedessen ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Äußerer Ring/Vorderbergstraße/Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße zu rechnen. Auch das betrifft vor allem das Umfeld der Grundschule!

Zudem stellt man sich die Frage, warum neue Parkplätze geplant werden. Bei einer Stagnation oder eher einem Rückgang der Arbeitsplätze und der erwähnten Betriebsverlagerung bei Warema würde sich auch der Bedarf an Stellplätzen nicht erhöhen.

- Bauliche Nutzung:

Der geplante Baukörper ist 85 m lang und 23 m hoch (im Vorentwurf 80 m x 24,5 m). Es handelt sich nach wie vor um einen äußerst dominanten orts- und landschaftsbildprägenden Baukörper mit enormer Fernwirkung. Wurde geprüft, ob nicht große Teile des Baukörpers unter die Erde gebracht werden können? Die vom BN angeregte Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Photovoltaikanlage werden im jetzt vorliegenden Planentwurf nur als Möglichkeit gesehen und sind nicht verpflichtend festgelegt.

- Umweltauswirkungen/Schutzgut Mensch:

Im Abschnitt „Schutzgut Mensch“ der Begründung zum Bebauungsplan wird von „stärkeren“ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gesprochen. Zusätzliche Geräuschbelastungen und Veränderungen der Belichtungsverhältnisse (vor allem durch Schattenwurf im Winter bei niedrigem Sonnenstand) müssen jedoch als starke Belastungen für das Schutzgut Mensch im Bereich des Wohngebiets Baumhofstraße bewertet werden. Eine geringe Verbesserung ist durch die Reduzierung der Höhe des Baukörpers entstanden, bei einer Gesamthöhe von 23 m ist dies jedoch vernachlässigbar.

Bei der visuellen Darstellung wird deutlich, dass die Oberkante des geplanten Baukörpers nach wie vor wenig unterhalb der Höhe der Kapelle (Gebäudeunterkante) an der Baumhofstraße und nur etwa 10 Meter unterhalb des Niveaus des Nikolausweges an der höchsten Stelle liegt.

- Umweltauswirkungen/Schutzgut Boden:

Zusätzlich zu dem massiven Baukörper werden die geplanten 130 Stellplätze in der Fläche angelegt und damit wird weiterer Boden unnötig versiegelt. Parkplätze sollten – wie auch im verdichteten Wohnungsbau in der Regel gefordert und umgesetzt – im Gewerbebau ebenfalls als Tiefgarage ins Gebäude integriert werden, falls überhaupt die Notwendigkeit neuer Stellplätze besteht (vgl. Punkt Erschließung/Versorgung).

- Umweltauswirkungen/Wasser:

Es sind keine Aussagen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen.

- Arten- und Biotopschutz:

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Strukturen (vgl. Fachbeitrag Ledermann) ist durchaus mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welche Erfassungsmethodik zur Anwendung kam.

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Hinweise des Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Main-Spessart, werden zur Kenntnis genommen und vom Rat der Stadt Marktheidenfeld wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu Erschließung/Versorgung: Der LKW-Verkehr zum Gelände der Firma P&G erfolgt aktuell über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße und soll auch zukünftig über diese Straße erfolgen. Eine Erhöhung des LKW-Verkehrs ist mit dem neuen Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht verbunden; vielmehr ergibt sich zukünftig sogar eine Reduzierung des Rangierverkehrs auf der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße, da der westliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 4471 zukünftig von der Firma P&G übernommen wird und infolgedessen ca. 50 % des derzeitigen LKW-Parkplatzes des Warema-Versands an den geplanten neuen Standort am Dillberg verlagert wird.

Um die bislang nur unzureichende Parkraumsituation im Bereich der Firma P&G zu verbessern, sollen im südlichen Teil des Planungsgebiets ca. 130 Parkplätze neu errichtet

werden, die von der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße her erschlossen werden. Bislang stehen nur 66 Parkplätze im Bereich Baumhofstraße/Am Kornfeld zur Verfügung, die in den Bereich der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße verlagert werden sollen. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Parkplätze ergibt sich aus der Stellplatzverordnung der Stadt Marktheidenfeld, der seitens der Firma P&G im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung zu tragen ist.

Durch die Neuerrichtung der o.g. 130 Parkplätze ergibt sich eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens (PKW-Verkehr) in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße, die vertretbar ist, da bereits heute ein Großteil der ca. 470 Parkplätze der Fa. Warema über die Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße erschlossen wird und zukünftig, wie oben beschrieben, ein Teil des heute noch in der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße stattfindenden LKW-Verkehrs wegfallen wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass mit der Verlagerung der bisher im Bereich Baumhofstraße/Am Kornfeld gelegenen Parkplätze in den Bereich der Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße eine Reduzierung verkehrsbedingter Lärmbelastungen für die Anwohner der Baumhofstraße verbunden sein wird.

Insgesamt ergibt sich durch die Neuerrichtung von ca. 130 Parkplätzen im Planungsgebiet keine signifikant höhere Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich Äußerer Ring/Vorderbergstraße/Hans-Wilhelm-Renkhoff-Straße. Zusätzliche bauliche Maßnahmen (z. B. Abbiegespur) sind daher im Kreuzungsbereich nicht erforderlich.

Die Begründung des Bebauungsplans wurde um Hinweise zu den oben beschriebenen verkehrlichen Auswirkungen der Neuerrichtung von ca. 130 Parkplätzen im südlichen Teil des Planungsgebiets ergänzt.

Zu Bauliche Nutzung: Die aktuellen Planungen der Firma P&G sehen bereits eine Situierung von Teilen des Baukörpers in der Erde vor; eine weitere Tieferlegung des Baukörpers ist nur sehr begrenzt möglich. Durch vollständige Ausschöpfung der noch bestehenden Spielräume für eine Tieferlegung des Gebäudes und für eine Reduzierung der Gebäudehöhe wurde die max. Höhe des Baukörpers im Bebauungsplan von bislang 24,50 m auf 23,00 m reduziert (gemessen ab Straßenoberkante der Baumhofstraße in der Mitte des Gebäudes). Darüber hinaus wurde die Gebäudehöhe zur Baumhofstraße hin für einen ca. 77 x 11 m umfassenden Bereich auf max. 19,00 m begrenzt.

Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist wegen der zu erfüllenden internen Auflagen der Firma P&G zur Produktionshygiene (u. a. hohe Anforderungen bzgl. Schädlingshygiene bei der Herstellung medizinischer Produkte) nicht realistisch. Darüber hinaus führt eine Dachbegrünung zu einer statischen Mehrbelastung der Gebäudestruktur, die vermieden werden soll. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch zu prüfen, welche Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung bestehen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Eine Photovoltaikfassade als architektonisches Element zur Baumhofstraße hin ist wegen der hier bestehenden Nordausrichtung nicht praktikabel. Darüber hinaus sind Photovoltaikfassaden an den anderen Gebäudeseiten aus Gründen des Brandschutzes (Bekämpfung im Brandfall, Löschproblematik) nicht zu begrüßen. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch zu prüfen, welche Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikfassaden bestehen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Zu Umweltauswirkungen/Schutzgut Mensch: Die angesprochenen Geräuschbelastungen können bei Einhaltung der auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des Ing.-Büros Wölfel im Bebauungsplan festgesetzten Geräuschemissionskontingente auf ein verträgliches und rechtlich zulässiges Maß begrenzt werden. Insofern kann hier von starken Belastungen für das Schutzgut Mensch im Bereich des Wohngebiets an der Baumhofstraße nicht gesprochen werden.

Stärkere Auswirkungen ergeben sich dagegen durch die Errichtung des rund 85 m langen und im Bebauungsplan auf nunmehr max. 23,00 m Höhe begrenzten Baukörpers des neuen Produktionswerks in Nähe zur nördlich der Baumhofstraße gelegenen Wohnbebauung, insbesondere mit Blick auf die Belichtungsverhältnisse (Schattenwurf in den Wintermonaten). Ob diese Auswirkungen als stark oder weniger stark angesehen werden, hängt neben objektiven Kriterien (z. B. Verschattungsgrad) auch vom subjektiven

Empfinden der Anwohner ab.

Um die tatsächlichen Auswirkungen des Baukörpers auf das Schutzgut Mensch zu verdeutlichen, wurden dem Bebauungsplan zwei Geländeschnitte (Nord-Süd- und West-Ost-Schnitt) sowie eine Visualisierung des Gebäudes und seiner Einfügung in die Umgebung als Anhänge beigefügt.

Zu Umweltauswirkungen/Schutzgut Boden: Die Notwendigkeit der im Bebauungsplan dargestellten 130 Stellplätze ist oben im Punkt Erschließung/Versorgung erläutert. Eine Integration der Stellplätze als Tiefgarage im Baukörper ist aus produktionstechnischen und erschließungstechnischen Gründen nicht möglich.

Zu Umweltauswirkungen/Wasser: Das anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandene Kanalisation in der Baumhofstraße eingeleitet werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.

Um die bestehende Kanalisation hydraulisch zu entlasten, soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ausnutzung von Versickerungsmöglichkeiten so weit wie möglich reduziert werden. Allerdings weist das Planungsgebiet laut vorliegender Baugrunduntersuchung des geotechnischen Büros Meßmer, Seligenstadt, vom 16.08.2018 (Gutachten Nr. 1806173), das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, keinen geeigneten Untergrund für eine planmäßige Versickerung auf. Insofern sind die Möglichkeiten zur Versickerung nur begrenzt.

Möglich ist, für Stellplätze einen wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine) zu verwenden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Außerdem wurde in der Begründung und in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt, dass weitere Möglichkeiten einer planmäßigen Versickerung unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Platzverhältnisse zu prüfen sind.

Zu Arten- und Biotopschutz: Grundlage für den Fachbeitrag Artenschutz des Büros Ledermann ist eine Ortseinsicht im Planungsgebiet, die durch einen fachkundigen Biologen vorgenommen wurde. Im Rahmen dieser Ortseinsicht wurde auch das mögliche Vorkommen von Reptilien im Planungsgebiet untersucht. Die Ergebnisse der Ortseinsicht sind in der Abschichtungstabelle und in der Begründung, Teil Grünordnung, des Bebauungsplans dargestellt. Eine Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz ist nicht erforderlich.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden noch die Anregungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart – Fachbereich Immissionsschutz berücksichtigt. Weitere Anpassungen waren aufgrund der sonstigen Stellungnahmen nicht erforderlich.

2. Bürgermeister Harth resümiert, man habe viel erreicht. Ein großes Bauvorhaben könne realisiert werden. Er zeigt sich enttäuscht darüber, dass der Themenbereich Photovoltaik und Dachbegrünung nicht genannt würde. Die baulichen Probleme seien statisch lösbar. Weiter verstehe er nicht, was gegen eine Dachbegrünung spräche. Die Herstellung von Hygieneartikeln könne seiner Meinung nach nicht als Begründung herangezogen werden.

Abschließender Beschluss:

Der Bebauungsplan wird einschließlich Begründung und den nach Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen beschlossenen Ergänzungen in der Fassung vom 16.05.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

124 Neubau eines Produktionsgebäudes mit Hochregallager und Erstellen von Kfz-Stellplätzen

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 33 BauGB aufgrund der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumhofstraße 40“.

Die Firma P & G beabsichtigt die Errichtung eines Produktionsgebäudes mit Hochregallager in Marktheidenfeld, Baumhofstraße 40.

Für die Konstruktion des Gebäudes ist eine Stahlbetonskelett-Konstruktion vorgesehen. Des Weiteren werden Kfz-Stellplätze erstellt. Das Gebäude wird auf mehreren Einzelgrundstücken errichtet, deren Verschmelzung bereits in die Wege geleitet worden ist. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

Das von P & G beauftragte Architekturbüro wird für Fragen zur Verfügung stehen.

Bauamtsleiter Chesauan stellt anhand einer Planskizze zunächst das Bauvorhaben an sich und anschließend den Parkplatzplan vor. Es seien sechs Behinderten-Parkplätze sowie vier Elektro-Ladesäulen vorgesehen. Die Parkfläche solle mit Bäumen gegliedert werden.

2. Bürgermeister Harth erkundigt sich nach den Versickerungsmaßnahmen und bittet um Erläuterung, wie für Starkregeneignisse vorgesorgt werde.

Herr Chesauan stellt klar, dass der Baugrund nicht besonders wasseraufnahmefähig sei. Deshalb habe man ein wasserdurchlässiges Pflaster vorgesehen.

Fraktionsvorsitzender Christian Menig sieht das Bauvorhaben als gelungenes Beispiel für ein mit allen Seiten abgestimmtes Projekt. Der ursprünglich 29 m hohe Baukörper konnte in der Höhe deutlich reduziert werden. Auch die Einigung auf gedeckte Farben käme der Optik entgegen. Er kündigt die Zustimmung der Fraktion der CSU an.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

125 Bauleitplanung; Markt Kreuzwertheim - 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ - Stellungnahme der Stadt als Träger öffentlicher Belange

Zur ausreichenden Sicherung der örtlichen Gesundheitsvorsorge beabsichtigt der Markt Kreuzwertheim, eine Teilfläche (ca. 0,1 ha) des Grundstückes Fl.-Nr. 3804/3, welches derzeit als Gewerbegebietsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ ausgewiesen ist, künftig als Sondergebiet „Medi-Center“ (SO-MED) festzusetzen. Die Fläche liegt nordwestlich der dortigen Wasserpumpstation/Wasserbehälter, d. h. in direkter Nachbarschaft zum bestehenden REWE-Markt (Sondergebiet „Einkaufsmarkt“) und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Darüber hinaus beinhaltet die 2. Änderung bzw. Neufassung die bauplanungsrechtliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und Grundstückszuschnitte.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innentwicklung (Nachverdichtung einer gewerblich genutzten Fläche) geändert, der Flächennutzungsplan ist daher nur zu berichtigen.

Beschluss:

Die Stadt Marktheidenfeld nimmt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ zur Kenntnis.

einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0

126 Gestaltungsfibel mit Kerngebieten der Stadtteile

Für die Umsetzung eines kommunalen Förderprogrammes der Stadtteile müssen Gestaltungsrichtlinien und ein Kerngebiet für den jeweiligen Stadtteil festgelegt und beschlossen werden.

Der Auftrag über die Definierung der Kerngebiete und der Entwicklung einer Gestaltungsfibel wurde am 12.10.2017 durch den Stadtrat an das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH vergeben. Frau Hesse hat mit der Verwaltung zusammen die den Räten mit der Sitzungsvorlage überlassene Gestaltungsfibel mit den Kerngebieten für die Stadtteile erarbeitet.

Die Gestaltungsfibel beinhaltet eine Zusammenfassung für jeden Stadtteil und Empfehlungen für gute und förderwürdige Sanierungsmöglichkeiten. Mit Hilfe der textlichen Beschreibungen und Bilder sollen den Eigentümern die typischen Gestaltungselemente aufgezeigt werden. Auch kann die Fibel bei der Ideenfindung einer möglichen Sanierung behilflich sein.

Auf Grundlage historischer Karten, Begehungen aller Stadtteile und einer Gesprächsrunde mit den jeweiligen Ortsteilpaten wurden die im Anhang der Fibel auf den Seiten 30 bis 35 abgebildeten Kerngebiete definiert.

Die Gestaltungsfibel und die Kerngebiete wurden dem Stadtrat am 24.01.2019 durch Frau Hesse vorgestellt.

Beschluss:

Die Gestaltungsfibel und die Kerngebiete werden durch den Stadtrat wie mit der Sitzungsvorlage überlassen festgelegt.

einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0

127 Kommunales Förderprogramm der Stadtteile

In der dem Gremium vorgelegten Sitzungsvorlage wurde der Wortlaut des Förderprogramms vorgestellt und die Anregungen und Ergänzungen der Fraktionen farblich eingearbeitet. Über die unterschiedlichen Varianten wird im Gremium diskutiert.

Die Vorsitzende führt in den Sachverhalt ein und hält fest, dass als maximale Förderung von der Verwaltung 5.000,00 € vorgeschlagen worden seien. Das bestehende Städtebauförderungsprogramm der Regierung sei lediglich für die Altstadt vorgesehen und nicht für die Stadtteile geeignet. Um eine Gleichstellung für die Stadtteile zu erreichen, könne eine finanzielle Förderung angepasst werden. Dies stelle eine politische Festsetzung dar.

2. Bürgermeister Harth sieht eine finanzielle Gleichstellung lediglich aus Sicht der Stadtkasse gegeben. Die Bürger würden dies anders werten. Er sieht eine tatsächliche Gleichstellung der Stadtteile mit der Altstadt als finanziell machbar an. Anstelle der von den Fraktionen vorge-

schlagenen Baujahre der Gebäude schlägt er bezüglich des § 3 (Gegenstand der Förderung), einen speziellen Zeitraum, beispielsweise „vor 40 Jahren erbaut“ vor.

Stadträtin Hamberger stellt nochmals klar, dass das kommunale Förderprogramm für die Altstadt könne nur in Verbindung mit dem Städtebauförderungsprogramm der Regierung gesehen werden. Ein Förderprogramm für die Stadtteile liege ausschließlich in städtischer Hand.

Stadtrat Müller schlägt bezüglich § 5 (Förderung) Absatz 4 eine Förderung von 10.000,00 € vor. Hinsichtlich § 3 (Gegenstand der Förderung) könne der Baubeginn auf das Jahr 1970 festgesetzt werden, da die größten Bausünden seiner Meinung nach erst in den 1970er Jahren aufgetreten seien.

Fraktionsvorsitzender Christian Menig berichtet, in seiner Fraktion seien die Vorschläge teilweise kontrovers diskutiert worden. Er halte die von 2. Bürgermeister Harth vorgeschlagene Variante, bezüglich § 3 (Gegenstand der Förderung) einen speziellen Zeitraum festzulegen, in welchem ein Gebäude erbaut wurde, für zielführend und schlägt 50 Jahre vor.

Die einzelnen Varianten werden abschließend nochmals besprochen, so dass das Förderprogramm nun folgenden Wortlaut erhält:

Kommunales Förderprogramm zum Erhalt des Ortsbildes

in den Stadtteilen Marktheidenfelds zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Das Programm soll zur Erhaltung (Typische Bauelemente, Strukturen und Formen) des historischen Ortsbildes in den Ortskernen der Stadtteile Marktheidenfelds beitragen. Das Förderprogramm dient der qualitativvollen Weiterentwicklung der Ortskerne und soll Impulse geben zur Sanierung bzw. Wiederherstellung ortsbildprägender Elemente.

I. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 1 Begriff

Der räumliche Geltungsbereich der Ortskerne in den Stadtteilen Altfeld, Glasofen, Marienbrunn, Michelrieth, Oberwittbach und Zimmern (Gemarkungsgebiet Stadt Marktheidenfeld) bildet das Fördergebiet dieses Programms. Die räumliche Abgrenzung ist den dargestellten Lageplänen zu entnehmen.

Abweichend von den festgelegten Ortskernen liegt eine Förderung für städtebaulich bedeutsame Einzelanlagen im Ermessensspielraum der Stadt Marktheidenfeld.

II. SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 2 Zweck und Ziel der Förderung

(1) Zweck dieses kommunalen Förderprogramms ist die Erhaltung und Wiederherstellung des ortstypischen, eigenständigen Charakters der Ortskerne der Stadtteile Marktheidenfelds.

(2) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Ortskerne der Stadtteile Marktheidenfelds unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und städtebaulicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte gefördert werden. Dazu gehören alle stadtgestalterischen Maßnahmen, wie insbesondere die Gestaltung der Häuserfassaden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

- (1) Im Rahmen dieses kommunalen Förderprogramms können Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Gebäuden und Anwesen gefördert werden,
- die unter Denkmalschutz stehen oder deren Erhaltung vom Landesamt für Denkmalpflege empfohlen wird,
 - die für die Stadt einen geschichtlichen, städtebaulichen oder stadtbildprägenden Wert besitzen,
 - die vor 50 Jahren erbaut und seit dem nicht gestaltgebend verändert wurden.

(2) Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

Investive Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der Gestaltung der vorhandenen Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude mit ortsbildprägendem Charakter sowie Neuerrichtung von entsprechenden Gebäuden.

Dazu gehören insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenster und Türen, Balkone, Vordächer, Dächer einschließlich Dachaufbau-/einbauten, Hoftore und Hofeinfahrten, Einfriedigungen und Außentreppen.

§ 4 Grundsätze der Förderung

(1) Antragsberechtigt ist jede natürliche oder juristische Person, die im Geltungsbereich Eigentümer oder Erwerber eines förderfähigen Anwesens ist.

(2) Die geplante Gesamtmaßnahme muss die Gestaltungsanforderungen der Stadt erfüllen, vor allem hinsichtlich:

- a) Dacheindeckung, Dachaufbau/-einbauten
- b) Fassadengestaltung
- c) Fenster, Schaufenster und Fensterläden
- d) Hauseingänge, Türen und Tore
- e) Balkone, Loggien, Vordächer, Sonnenschutzeinrichtungen etc.
- f) Hoftore und Einfriedigungen

(3) Die Gesamtmaßnahme muss innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Datum der Bewilligung, abgeschlossen sein. Werden an einem Objekt (Grundstück bzw. wirtschaftliche Einheit) mehrere Teilmaßnahmen in einem angemessenen zeitnahe Zusammenhang durchgeführt (max. 2 Jahre), z. B. Sanierung der Fenster und Dacheindeckung, so kann dies als Gesamtmaßnahme gelten.

(4) Vor Beantragung begonnene und nicht abgestimmte Maßnahmen werden nicht gefördert. Die Beantragung einer Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (§ 5 Abs. 7) ist nach Abstimmung mit der Stadt Marktheidenfeld möglich.

(5) Die Investitionshöhe muss mindestens 10.000,00 € betragen.

§ 5 Förderung

(1) Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel gewährt werden.

(2) Antragsberechtigte Personen (gem. § 4 Abs. 1) können für die Antragstellung eine kostenlose Gestaltungsberatung durch die Stadt Marktheidenfeld in Anspruch nehmen. Die Kostenübernahme ist auf max. drei Stunden Beratungstätigkeit beschränkt. Für umfangreichere Baumaßnahmen empfiehlt sich daher die bauherrenseitige Hinzunahme eines Architekten.

(3) Förderfähig sind die Kosten, die in sach- und fachgerechter Erfüllung der Ziele des Förder-

programms bei der Sanierung eines Gebäudes entstehen.

Abweichend bzw. ergänzend wird für die Errichtung von Neubauten festgelegt, dass der nachgewiesene gestalterische Mehraufwand im Grundsatz förderfähig ist. Entsprechende Nachweise (Kostengegenüberstellung) sind dann vom Antragsteller frühzeitig vor Beginn der Maßnahme in prüffähiger Form vorzulegen.

(4) Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gilt, dass bis zu 30 v. H. der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 10.000,00 € von der Stadt Marktheidenfeld als Zuwendung gewährt werden können.

(5) Die Stadt Marktheidenfeld behält sich eine Auszahlung bzw. Rücknahme der Förderung vor, wenn die Ausführung nicht oder teilweise nicht der Bewilligungsgrundlage entspricht. Maßgeblich hierfür ist die fachtechnische Beurteilung des beratenden Planungsbüros.

III. VERFAHREN

§ 6 Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung dem Grunde, der Art und des Umfangs nach ist die Stadt Marktheidenfeld.

§ 7 Verfahren

(1) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Marktheidenfeld.

(2) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn nach fachlicher und rechtlicher Beratung durch die Stadt und des von ihr beauftragten Planungsbüros bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

(3) Dem Antrag sind ausreichende Beurteilungsgrundlagen beizufügen, insbesondere:

1. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angabe über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Durchführung,

2. bei Bedarf ein Lageplan Maßstab 1:1.000 oder 1:500,

3. Planung mit Angaben zur Ausführung, Grundriss, Ansichten, gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, wie Werkpläne, Detailpläne, etc. nach Maßgabe und Anforderung der Stadt Marktheidenfeld bzw. des von ihr beauftragten Planungsbüros,

4. eine Kostenschätzung des Architekten/Planers bzw. zwei vergleichbare Kostenangebote ausführender Firmen je Gewerk.

5. Angaben, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden, gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.

Die Anforderung weiterer Unterlagen und Angaben bleiben im Einzelfall vorbehalten.

(4) Die Stadt Marktheidenfeld und das beauftragte Planungsbüro prüfen einvernehmlich, ob und inwieweit die beantragten Maßnahmen den Zielen dieses kommunalen Förderprogramms entsprechen und nehmen Vorabstimmungen zu den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernissen vor.

Die Förderzusagen erfolgen vorbehaltlich der erforderlichen öffentlich rechtlichen Genehmigungen und ersetzen diese Genehmigungen nicht.

(5) Die Ausführung von geplanten Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Förderbescheid der Bewilligungsbehörde begonnen werden, ausgenommen die Stadt Marktheidenfeld erteilt eine vorzeitige Baufreigabe.

Die bewilligte Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die im Bewilligungsbescheid angeführten Baumaßnahmen verwendet werden.

Mehrkosten werden nicht gefördert.

(6) Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Bewilligungszeitraums ist der Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen vorzulegen.

(7) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme und nach örtlicher Überprüfung der Ausführung und Überprüfung des Verwendungsnachweises.

(8) Die Stadt ist berechtigt, selbst oder durch ihren Beauftragten die vereinbarungsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
Der Stadt steht ein Dokumentationsrecht zu. Sie kann vor, während und nach der Durchführung Fotos anfertigen lassen und diese veröffentlichen.

IV. ZEITLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 8 Zeitlicher Geltungsbereich

Dieses Programm tritt ab 01.06.2019 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

Marktheidenfeld, den

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Beschluss:

Das kommunale Förderprogramm für die Stadtteile Marktheidenfelds tritt ab 01.06.2019 in Kraft und gilt auf unbestimmte Zeit.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

128 Aufhebungssatzung zur Betriebssatzung des Eigenbetriebs der Stadt Marktheidenfeld

In der Sitzung des Stadtrates am 11.04.2019 wurde beschlossen, dass die Verwaltung mit der Vorbereitung der Rückführung des Eigenbetriebs „Stadtwerke“ in den Haushalt der Stadt Marktheidenfeld beauftragt wird.

Die Firma mps solutions wurde mittlerweile mit der Umstellung beauftragt. Als Umstellungstermin ist der 01.01.2020 festgelegt.

Zur endgültigen Umsetzung muss die Aufhebungssatzung zur Betriebssatzung des Eigenbetriebs beschlossen werden.

Beschluss:

**Aufhebungssatzung
zur Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Marktheidenfeld**

Aufgrund des Art. 23 Satz 1, Art. 88 Abs. 5 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Marktheidenfeld folgende Aufhebungssatzung:

§ 1 Aufhebung der Satzung

Die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Marktheidenfeld wird mit Ablauf des 31.12.2019 aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2020 in Kraft.

Marktheidenfeld, den 16.05.2019

**Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin**

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

Erste Bürgermeisterin Helga Schmidt-Neder schließt um 21:15 Uhr die öffentliche 09. Sitzung des Stadtrates.

Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

Sabine Laumeister
Schriftführer/in