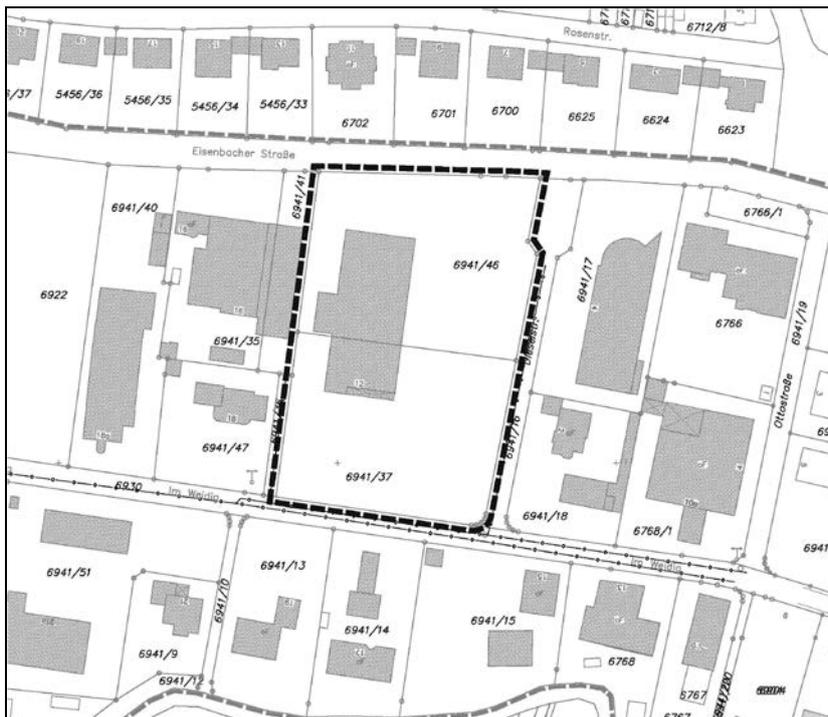


STADT OBERNBURG A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER EISENBACHER STRASSE, 7. ÄNDERUNG SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG



Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 02.07.2019
Fassung: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
2. Das Plangebiet	5
2.1 Lage und Abgrenzung	
2.2 Gegenwärtige Nutzung	
2.3 Verkehrliche Anbindung	
3. Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren	6
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	
4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
4.4 Bauverbotszone	
4.5 Artenschutz	
5. Planungsvorhaben	10
6. Festsetzungen zur Bebaubarkeit	11
6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Flächen für Stellplätze	
7. Ver- und Entsorgung	12
8. Natur und Umwelt	12
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.2 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
8.3 Umweltbelange	
9. Immissionsschutz	14
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
11. Nachrichtliche Übernahmen	16
12. Hinweise	16
13. Förmlicher Verfahrensablauf	18

VERFAHREN

- I. Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss fasst in der Sitzung am 16.05.2019 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und billigt den Entwurf in der vorgelegten Fassung.
- II. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit am 07.06.2019 nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB.
- III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 28.06.2019.
- IV. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019.

Anlagen der Begründung

1. Landesplanerische und städtebauliche Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 02.05.2016
2. Gutachterliche Stellungnahme der bulwiengesa AG, Hamburg vom 19.09.2018
3. Eingabeplanung des Ingenieur- und Planungsbüros Finzel, Würzburg vom Juni 2019

Anlage, die im Rathaus der Stadt Obernburg a. Main eingesehen werden kann:

1. Schallimmissionsprognose
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Str.15, 97204 Höchberg,
Berichtsnummer: XO155/006-01 vom 18.03.2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG plant für die bestehende Filiale in Obernburg a. Main, „Im Weidig 12“ eine Erweiterung.

Die Planung sieht mit der Erweiterung des Bestandsgebäudes eine Vergrößerung von gegenwärtig 942 m² auf künftig 1.166 m² Verkaufsfläche (VKF) vor. Die Sortimentsliste der ALDI-Filiale wird nicht verändert oder erweitert.

Durch das geplante Vorhaben wird der Markt in Obernburg an das aktuelle Vertriebskonzept und geänderte Markterfordernisse angepasst. Die Optimierung von Warenabläufen und Personaleinsatz sowie die Verbesserung der Präsentation des Warenangebotes dienen der langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbstätigkeit und auch des Standortes.

Die Entwicklung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Zugang	Neu
Verkaufsfläche	942 m ²	+ 224 m ²	1.166 m ²
Nutzfläche	1.426 m ²	+ 309 m ²	1.735 m ²
Überbaute Fläche	1.550 m ²	+ 360 m ²	1.910 m ²

Die ALDI-Filiale überschreitet mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.166 m² die Grenze zur Großflächigkeit. Das Vorhaben stellt damit ein Einzelhandelsgroßprojekt dar, das nach den Einzelhandelsfestlegungen des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zu überprüfen ist. Gemäß Ziel 5.3.1 (LEP) – Lage im Raum – dürfen Flächen für die Einrichtung und Erweiterung für Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nachversorgungsbetriebe bis 1.200 m² in allen Gemeinden.

Obernburg a. Main erfüllt als gemeinsames Mittelzentrum mit der Marktgemeinde Elsenfeld, der Stadt Erlenbach a. Main, der Stadt Klingenberg a. Main und der Stadt Würth a. Main die zentralörtliche Voraussetzung für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß Ziel 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde – an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohneinheiten oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

In ca. 300 m ist fußläufig ein Wohngebiet in nördlicher Richtung zu erreichen und eine Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m von der ALDI-Filiale entfernt.

Der Standort für die Vergrößerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes „Am Weidig“ kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde und des Sachgebietes Städtebau (siehe landesplanerische und städtebauliche Stellungnahme vom 02.05.2016, Az. RUF-24-8314.2-6-2-4, Anlage 1 der Begründung) wird diese Bewertung bestätigt.

Mit der gutachterlichen Stellungnahme vom 19.09.2018 der bulwiengesa AG (Anlage 2 der Begründung) liegt auch der Nachweis der Verträglichkeit des 2011 erstellten Einzelhandelskonzepts vor.

Für das Grundstück besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“.

Aufgrund der Verkaufsfläche (> 800 m²) muss die derzeit als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Fläche in eine Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung für diese Erweiterungsmaßnahme wird der Bebauungsplan geändert.

2. DAS PLANGEBIET

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden von der „Eisenbacher Straße“ / Bundesstraße 426, im Süden von der Straße „Im Weidig“ und im Osten von der „Dieselstraße“ begrenzt. Im Westen schließt es an die Grundstücksgrenze der Flurstücke Nrn. 6941/36 und 6941/41 an.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 9.325 m².

Die betroffenen Grundstücke sind die Flurstücke mit den Flurnummern 6941/37 und 6941/46.

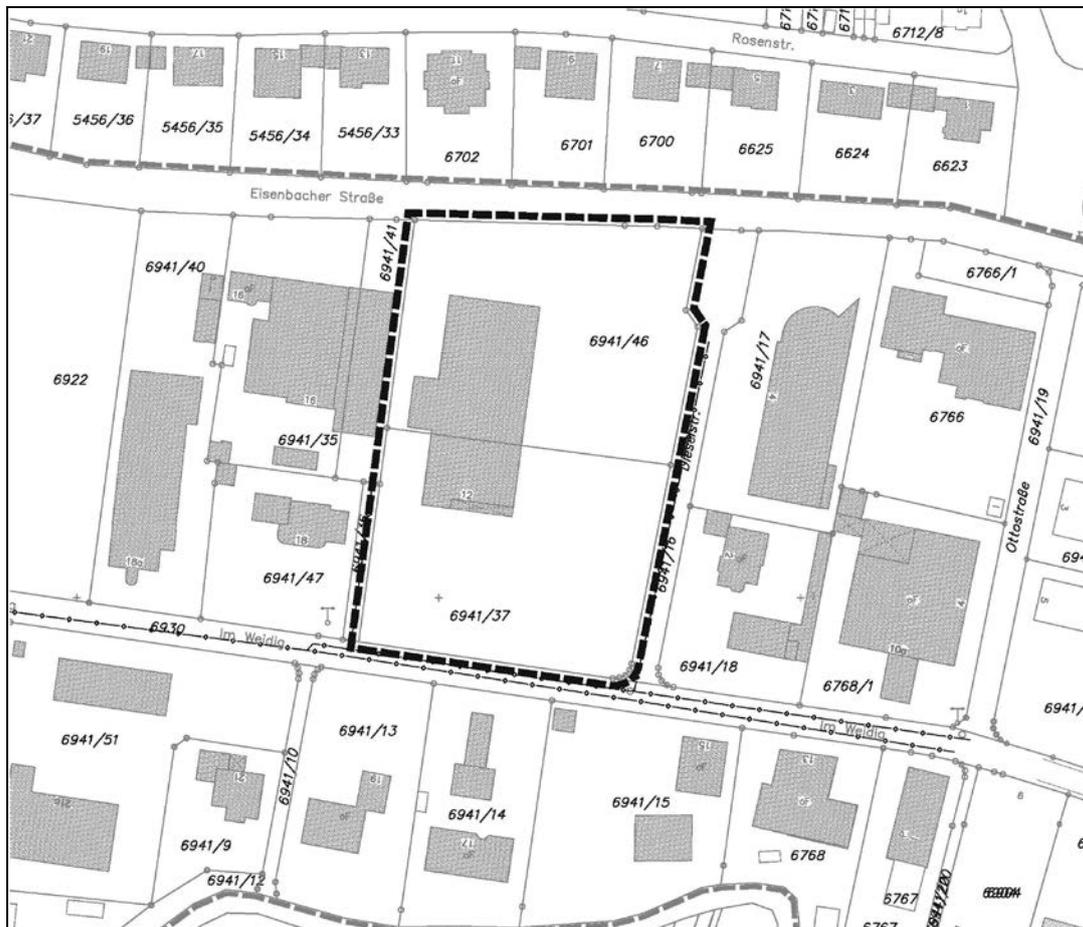


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf den Einzelhandelsbetrieb mit den Stellplätzen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Südlich der Eisenbacher Straße“. Nördlich der „Eisenbacher Straße“ / B 426 liegen Wohnbauflächen.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Areals liegt mit der gebietsbegrenzenden Straße „Im Weidig“, die im weiteren Verlauf östlich und westlich an die Bundesstraße anbindet, fest.

3. ANWENDUNG DES § 13a BAUGB IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Zur Umsetzung des Planziels mit der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die Anwendung des § 13a BauGB erfasst Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung festsetzt. Das Plangebiet mit rund 9.325 m² befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches, es ist umgeben von Gewerbebauten im Süden, Osten und Westen sowie von Wohnbebauung nördlich der „Eisenbacher Straße“ / B 426.

Das Bauleitplanverfahren kann nach bisheriger Einschätzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Zielsetzungen dem Anwendungsbereich für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ entsprechen.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind“.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen:

- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 9.325 m², sodass die Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 deutlich unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die Belange des § 1 Abs. 7c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) werden in der Planung berücksichtigt.

In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 18.03.2019 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, welche im Zusammenhang mit dem regulären Betrieb des Einzelhandelsbetriebes und der Parkplatzanlage stehen und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ermöglicht werden kann.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung kann nach den Vorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht durchzuführen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, ist die Stadt Obernburg a. Main gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Erlenbach a. Main, der Marktgemeinde Elsenfeld, der Stadt Wörth a. Main und der Stadt Klingenberg a. Main.

In den Mittelzentren soll gemäß Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1) auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebotes für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Die Prüfung durch die Regierung von Unterfranken hat ergeben, dass das geplante Vorhaben (Nutzungserweiterung) dazu beiträgt, eine bedarfsgerechte Warenversorgung langfristig zu erfüllen und dem Bedarf angepasst auszubauen. Die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplanes stehen der Vergrößerung der bestehenden ALDI-Filiale nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.11.2015, wirksam seit 27.05.2016, zeigt für das Plangebiet die Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst. Aufgrund der Verkaufsfläche (> 800 m²) wird für den Änderungsbereich ein **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

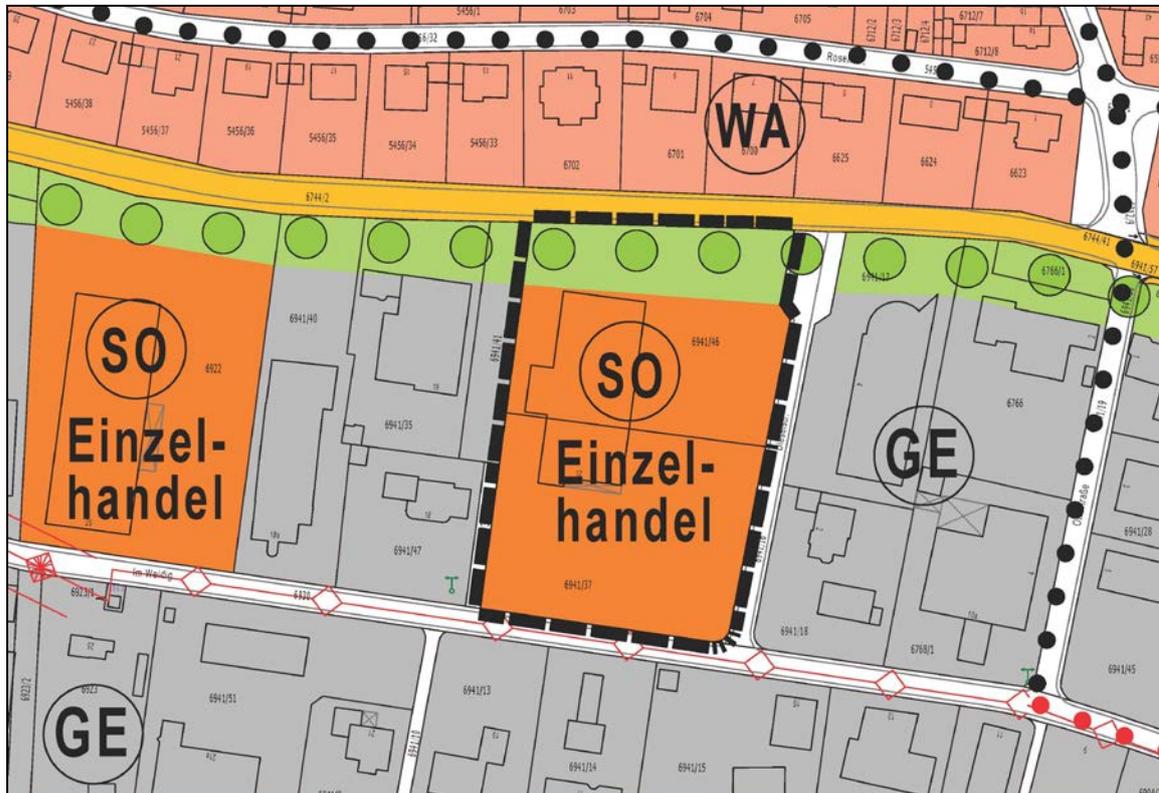


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“, zuletzt geändert am 24.05.2017 mit Inkrafttreten am 09.06.2017 (6. Änderung).

Dieser setzt die Fläche als abgestuftes Gewerbegebiet (GE II) fest.

Im GE II-Gebiet werden zum Schutze der Wohnbebauungen nur immissionsarme Betriebe wie: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Kleiderfabriken, Handwerksbetriebe, Werkstätten in geschlossenen Räumen, gestattet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4.4 Bauverbotszone

Das Plangebiet reicht im Norden in die Anbauverbotszone längs der Bundesstraße 426 von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes (FStrG) hinein, die Bebauung und die Stellplatzanlage liegen jedoch außerhalb dieser Zone.

4.5 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auf der Fläche befindet sich bereits Einzelhandel, der von gewerblicher Bebauung und Straßen umgeben ist. Das Grundstück ist zum größten Teil versiegelt durch den Nahversorger und die Stellplatzanlage.

Durch den vorgesehenen Eingriff sind keine Konflikte des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

5. PLANUNGSVORHABEN

Bebauung und Erschließung

Der Planbereich ist vorgesehen als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb“. Das bestehende Gebäude soll in östlicher Richtung erweitert werden. Die Erweiterung beinhaltet Flächen für den Verkauf, ein Pfandgut-Lager und einen Backvorbereitungsraum. Die derzeitige Verkaufsfläche wird von rd. 940 m² auf 1.166 m² vergrößert.

Die sich östlich des Filialgebäudes befindlichen Stellplätze werden im Zuge der Baumaßnahme in nördliche und östliche Richtung verschoben. Ein Teil der Stellplätze soll auf 2,70 m verbreitert werden.

Die Planung sieht 123 Stellplätze vor, die Stellplätze für Behinderte und Eltern mit Kind sowie die Fahrradstellplätze sind dem Eingangsbereich zugeordnet.

Durch die Erweiterungsmaßnahme ergeben sich keine Änderungen an der vorhandenen Verkehrssituation. Die Erschließung für die Kunden mit zwei Zufahrten und die Anlieferung erfolgt unverändert über die Straße „Im Weidig“.

An der westlichen Gebäudeseite befindet sich die Lieferzone mit Laderampe.

In einer Entfernung von rd. 350 m liegen an der Eisenbacher Straße die Bushaltestellen der Linien mit Andienung in Richtung Obernburg und Mömlingen.

6. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet – SO –

Bei der geplanten Größe des ALDI-Marktes mit 1.166 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit wird das Gebiet als „**Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb**“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, der vorwiegend der Nahversorgung dient. Die Verkaufsfläche (VK) wird auf maximal 1.200 m² zuzüglich der notwendigen Neben- und Lagerräume begrenzt. In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 werden die zulässigen Obergrenzen für das Maß der Überbauung in dem Sondergebiet festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage

Die baulichen Erweiterungen richten sich in der Höhenentwicklung nach dem eingeschossigen Bestandsgebäude. Die zulässige Wandhöhe ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Filialgebäudes wird mit 7,00 m festgesetzt. Die fertiggestellte Fußbodenhöhe (OK FFB) beträgt 124,33 m über Normal Null.

Zulässig ist das geneigte Dach als Sattel- und das Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 25°.

Eine Höhenbegrenzung für technische Aufbauten (Kühl- und Lüftungsanlagen) ist nicht erforderlich, da die Firsthöhe des Daches durch Dachaufbauten nicht überschritten wird.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Beibehalten wird die Bauweise mit einem freistehenden Gebäude. Es wird die „abweichende Bauweise“ (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dem Bestandsgebäude entsprechend ist eine Gebäudelänge über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert. Der festgelegte Rahmen orientiert sich an der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Innerhalb des „Baufensters“ liegt ein Großteil der Stellplatzanlage. Werden aufgrund von einer Anpassung an das Betriebskonzept von ALDI kleine Erweiterungsbauten oder bsp. Überdachungen für Stellplätze für E-Autos mit Elektroladesäule erforderlich, sind diese innerhalb der Baugrenzen möglich.

6.4 Flächen für Stellplätze

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen und der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Es gilt im Einzelnen die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ der Stadt Obernburg a. Main. Die Planung sieht insgesamt 123 Stellplätze vor.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist über die Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Das Plangebiet wurde bereits bisher baulich genutzt. Aufgrund der geringen Gebietsgröße soll bei einer Erweiterung des Marktes die Entwässerung weiterhin im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz in der angrenzenden Straße erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Straßenbreiten und die Straßenführung der Erschließungsstraßen sind so vorhanden, dass eine reibungslose Müllabfuhr gewährleistet ist.

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und Grundwasserschutz

Hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung ist die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von zunehmender Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Bodenfläche kann die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellflächen.

Im Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 1 BayBO verwiesen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Artenschutz

Dauernester von Vögeln und Fledermausquartiere sind als Lebensstätte ganzjährig geschützt. Daher ist unmittelbar vor einer Baumfällung eine Kontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um gegebenenfalls Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens zu treffen.

8.2 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorhandene Gehölze sollen erhalten werden und sind bei Ausfall zu ersetzen. Die Stellplatzflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

8.3 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.M. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Im Vergleich mit der Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen durch Bebauung und Stellplätze versiegelt werden.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung des Zieles:

- Herstellung der Stellplätze unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der geringfügigen Erweiterungsfläche ist damit zu rechnen, dass die Realisierung des Vorhabens keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen hat. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Erweiterung des Gebäudes und die Anlage von Stellplätzen sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht sind durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Baumkontrolle, Rodungszeitraum) auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Gewerbegebietes.

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Um auszuschließen, dass durch das geplante Sondergebiet negative Auswirkungen auf angrenzende Gebiete entstehen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (s. Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG

vom 18.03.2019). Im Ergebnis der o.g. Untersuchung sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum Geräuschminderungsmaßnahmen erforderlich.

- Anlieferung per Lkw sind während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht zulässig.

Nature 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Vorhaben. Durch Baumaßnahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes sind als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in der Bauleitplanung zu würdigen und zu berücksichtigen.

Das Anlagengrundstück liegt in dem „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier ein abgestuftes Gewerbegebiet „GE II“ aus, in dem „zum Schutz der Wohnbebauungen nur immissionsarme Betriebe“ zulässig sind. Auf den umliegenden Gewerbegrundstücken befinden sich auch Wohnhäuser mit Betriebsleiterwohnungen. Nördlich der Bundesstraße B 426 liegen Wohnbauflächen.

In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 18.03.2019 (Berichtsnummer XO155/006-01) wurde die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz infolge der Geräuscheinwirkungen aus dem regulären Betrieb untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte werden betrachtet:

	Adresse	Höhe	Schutzanspruch
IP 1	Wohnhaus Dieselstraße 2	1. OG	GE
IP 2	Wohnhaus Im Weidig 15	1. OG	GE
IP 3	Wohnhaus Im Weidig 19	1. OG	GE
IP 4	Wohnhaus im Weidig 18	1. OG	GE
IP 5	Wohnhaus Rosenstraße 11	2. OG	WA
IP 6	Wohnhaus Rosenstraße 7	1. OG	WA

Nach TA Lärm/4/Nr. 6.1 gelten folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Beurteilungszeitraum	IRW / dB(A)		Beurteilungszeit
	WA	GE	
tagsüber 06:00 – 22:00 Uhr	55	65	16 Stunden
nachts 22:00 – 06:00 Uhr	40	50	lauteste Stunde

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Zusätzlich ist nach Nr. 6.5 der TA Lärm für Immissionsorte in Wohngebieten (WA, WR) die besondere Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB (energetisch Faktor 4) zu berücksichtigen. Diese Zeiten sind:

<i>an Werktagen</i>	<i>06:00 – 07:00 Uhr, 20:00 – 22:00 Uhr</i>
<i>an Sonn- und Feiertagen</i>	<i>06:00 – 09:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr</i>

Die maßgeblichen Geräuschquellen des Einkaufsmarktes sind:

- *Kundenparkverkehr auf dem Anlagengrundstück, südlich und östlich des Filialgebäudes*
- *Mitarbeiterparkverkehr, östlich des Filialgebäudes*
- *Nutzung der Einkaufswagen, eine Einkaufswagenbox auf dem Parkplatz vor dem Markteingang*
- *Anlieferverkehr per Lkw und Verladungen an der Lieferzone an der Westfassade*
- *Betrieb der haustechnischen Anlagen und Aggregate*
- *Nutzung und Wechsel des Papierpresscontainers*

Ergebnis und Bewertung

Die ermittelten Beurteilungspegel des Planfalles (vgl. Kapitel 5.1) liegen im Tageszeitraum an allen maßgebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB unter den zulässigen IRW der TA Lärm und sind damit als unkritisch zu sehen. Im Nachtzeitraum wird der IRW der TA Lärm durch Anlieferungen am Immissionsort Im Weidig 19 deutlich überschritten. Die Berechnungsergebnisse bestätigen damit die im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ festgesetzte Einstufung des Anlagengrundstücks als „beschränktes Gewerbegebiet“.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Filialerweiterung sind damit Geräuschminderungsmaßnahmen erforderlich:

- *Anlieferungen per Lkw während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 06:00 Uhr) sind nicht zulässig*

Die in Kap. 4.5 der Schallimmissionsprognose angegebenen zulässigen Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten (Überprüfung im Rahmen der Ausführungsplanung).

Mit Schreiben vom 15.05.2019 hat das Büro Wölfel mitgeteilt, dass der zu erwartende Beurteilungspegel tags auch mit dem Heranrücken der Stellplätze aufgrund der Ausbildung einer durchgehenden Parkreihe zur Dieselstraße noch bei 58 dB(A) und damit um mindestens 6 dB unter dem zulässigen IRW der TA Lärm liegt.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig ist die Ausbildung eines Sattel- und Flachdaches mit einem Spielraum von 0° bis 25° Dachneigung.

Für die Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale mit Satteldach ist ein Flachdach vorgesehen.

Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach den Regelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Werbeanlagen

Es werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.

Für freistehende Werbeanlagen gilt eine Höhenbeschränkung von maximal 7,50 m über Geländeneiveau.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übernommen wurde die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße.

In der Straße „Im Weidig“ verläuft der Abwasserkanal (Mischwasserkanal).

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Schallimmissionsschutz**

Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz infolge der Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der ALDI-Filiale wurde eine Schallimmissionsprognose durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 97204 Höchberg, erstellt. Der Bericht vom 18.03.2019 (nr. XO155/006-01) mit den festgelegten genehmigungsrelevanten Geräuschkinderungsmaßnahmen ist zu beachten.

- **Immissionsrichtwerte**

gemäß TA Lärm

Allgemeines Wohngebiet

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Gewerbegebiet und Sondergebiet

tags 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

- **Bundesstraße 426**

Immissionen

Auf die von der Bundesstraße 426 (Eisenbacher Straße) auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

Werbung/Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen im Sondergebiet (Gebäude-, Parkflächen- oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 426 führen.

Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

- **Bodenfunde – Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

- **Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.

- **Gehölzrückschnitte und Rodungen**

Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)) zulässig.

- **DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Stadt Obernburg a. Main, Römerstraße 62-64, 63785 Obernburg während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

- **Stellplatzbedarf**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Einzelnen nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ der Stadt Obernburg a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

- **Straßenausbau – Bedarfsfläche**

Die dargestellte Bedarfsfläche soll den notwendigen Planungsspielraum für einen mittel- bzw. langfristigen Straßenausbau, z.B. eine Verbreiterung der Fahrbahn der B 426 und die Anlage eines Rad- und Gehweges parallel zur Fahrbahn sicherstellen.

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Billigung und Auslegungsbeschluss Beschluss des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“, 7. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Billigung des Entwurfes in der vorgelegten Fassung sowie Beschluss zur Durchführung des weiteren Verfahrens.	16.05.2019
II. Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.	07.06.2019
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr.2 BauGB	11.06.2019 bis 28.06.2019
IV. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	12.08.2019 bis 20.09.2019

Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Anerkannt:

Erster Bürgermeister der Stadt Obernburg a. Main

.....
Aschaffenburg, 13.05.2019
ergänzt, **02.07.2019**

Reduzierung der Änderungsflächen
Verkaufsfläche von 1.208 m² auf 1.166 m²,
überbaute Fläche von 2.001 m² auf 1.910 m²

.....
Obernburg a. Main,