

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	17
13. Förmlicher Verfahrensablauf	19

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.
- V. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Obernburg am Main am 17.10.2019.
- VI. Bekanntmachung am 08.11.2019

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
4. Beschlussbuchauszüge über die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 17.10.2019.

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 Wörth 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 9.621 m².

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

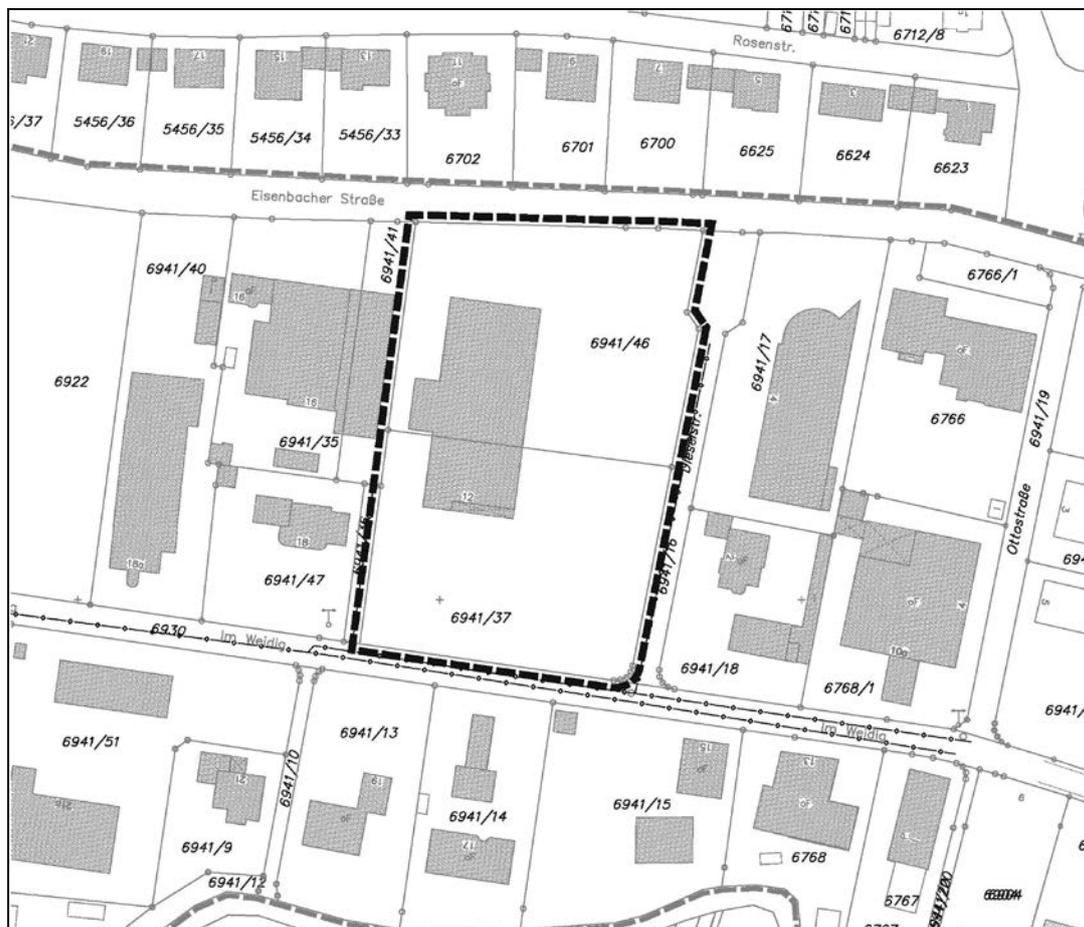


Abb. 1

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 9.621 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. 9.621 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 Beeinträchtigung der Erhaltungsziele 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.

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.

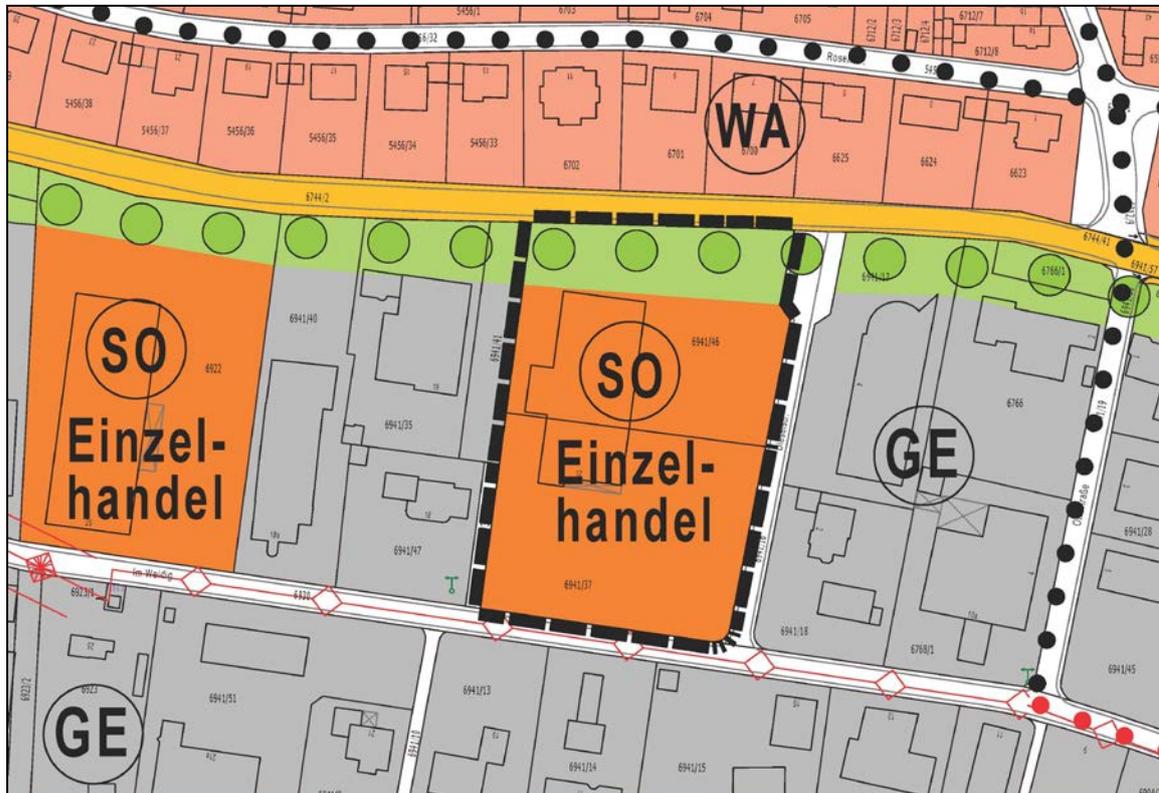


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

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.

Natura 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 Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Bezogen auf die westliche Gebäudeaußenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächentiefe ist festgesetzt durch die Baugrenze. Einzuhalten ist hier ein Mindestabstand von 4,00 m.

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.

Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone bedürfen jeweils der Zustimmung bzw. Genehmigung des Staatlichen Bauamtes.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bundesstraße 426

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

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind unzulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der Straßenbaubehörde als Sondernutzungserlaubnis erteilt werden (§ 8a Abs. 1 FStrG), beispielsweise für eine fußläufige Anbindung im Zuge der Herstellung eines Gehweges bzw. Geh- und Radweges entlang der Bundesstraße.

Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Planzeichnung sind die bestehenden Trassen der Gasversorgungsleitungen und des Abwasserkanals (Mischwasserkanal) aufgeführt.

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 Geräuschminderungsmaßnahmen 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.

- **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 Bauvorlagen 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
V. Abwägung und Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung mit Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“, 7. Änderung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen.	17.10.2019
VI. Bekanntmachung des Bebauungsplanes	08.11.2019

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
ergänzt, **17.10.2019**

.....
Obernburg a. Main,



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

ALDI Helmstadt
Unternehmensgruppe ALDI Süd
Würzburger Straße 56

97264 Helmstadt

<i>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom</i>	<i>Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter</i>	<i>Telefon (0931)</i>	<i>Telefax (0931)</i>	<i>Zi.-Nr.</i>	<i>Datum</i>
21.4.2016	RUF-24-8314.2-6-2-4 Sebastian Büchs	380-1279 sebastian.buechs@reg-ufr.bayern.de	380-2279	H 291	02.05.2016

Obernburg; Im Weidig 12; ALDI GmbH; Erweiterung ALDI-Filiale, Landkreis Miltenberg; Landesplanerische sowie städtebauliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den übersandten Unterlagen plant die Fa. ALDI GmbH & Co. KG (Würzburger Str. 56, 97264 Helmstadt) auf dem Grundstück Fl.Nr. 6941/37 der Gemarkung und Gemeinde Obernburg, den bestehenden ALDI-Markt zu erweitern.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll von 942,31 m² auf 1.100 m² vergrößert werden.

Die Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde – hat sich bereits mit StN vom 22. 6. 2015 zu einer Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes auf 1.100 m² geäußert, damals in Kombination mit dem Neubau eines Drogeriemarkts. Für die Bewertung des aktuellen Vorhabens gilt die damals geäußerte Einschätzung aus landesplanerischer Sicht sowie aus Sicht des Städtebaus unvermindert fort:

Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes entsteht h.E. ein Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann). Dieser stellt i.S.d. Be-

Postfachadresse
Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse
Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude
H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr

13:30 - 15:00 Uhr

Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

gründung zu Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) ein Einzelhandelsgroßprojekt dar. Damit sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. In nördlicher Richtung ist ein Wohngebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in rd. 300 m Fußweg zu erreichen. Eine Bushaltestelle (Im Weidig) befindet sich ebenfalls rd. 350 m vom Aldi-Markt entfernt. Der Standort ist damit ortsüblich an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde und des Städtebaus wird der Standort im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP als integriert angesehen.

Gem. Ziel 5.3.1 LEP sind Flächenausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Beim Aldi-Markt handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb im Sinne von Ziel 5.3.1 LEP, die Verkaufsfläche bleibt mit rd. 1.100 m² unter dem Schwellenwert von 1.200 m². Damit ist auch die gewünschte Verkaufsflächengröße landesplanerisch nicht zu beanstanden.

Obernburg ist im Regionalplan Bayerischer Untermain als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Gem. Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll in den Mittelzentren auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Durch das Vorhaben wird die Verkaufsstelle baulich an die aktuellen Konzepte von Aldi angepasst, was insbesondere auch der Optimierung von Warenabläufen und Personaleinsatz dient und den Markt damit zukunftssicher gestaltet. Somit trägt das Vorhaben dazu bei, im Sinne von der Ziel B IV 2.4.2 RP1 eine bedarfsgerechte Warenversorgung langfristig zu erhalten und dem Bedarf entsprechend auszubauen.

Fazit:

Die Einzelhandelsziele des LEP sowie des RP1 stehen der Vergrößerung des Aldi-Marktes nicht entgegen. Es werden von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde sowie vom Sachgebiet Städtebau auch mit Blick auf die Städtebauförderung keine Einwände erhoben.

...

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie des Städtebaus. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegt beim Landratsamt.

Mit freundlichen Grüßen

Büchs

bulwiengesa AG • Moorfuhrweg 13 • 22301 Hamburg

STADT OBERNBURG
Bauwesen und Stadtentwicklung
Herr Alexander Hermann

Römerstraße 62-64
63785 Obernburg

Hamburg, 19. September 2018

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Discountmarktes Im Weidig 12, 63785 Obernburg

Sehr geehrter Herr Hermann,

zur beabsichtigten Erweiterung des Aldi-Discountmarktes am Standort Im Weidig 12 von gegenwärtig knapp 800 qm auf künftig etwa 1.200 qm Verkaufsfläche (VKF) nehmen wir vor dem Hintergrund unseres kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2011 wie folgt Stellung:

1. Die Fa. Aldi Süd betreibt eine fortlaufende Anpassung ihres Filialnetzes an das aktuelle Vertriebskonzept. Eine Verkaufsfläche von 800 qm reicht regelmäßig nicht aus, um dieses kunden- und marktgerecht abzubilden. Die Ziel-Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm bewegt sich in einem für Aldi-Discountmärkte aktuell üblichen Rahmen. Aldi verfolgt mit der Anpassung seines Marktes in Obernburg insoweit keinen Sonderweg, sondern die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit und damit auch des Standortes. Systemwettbewerber Lidl erweiterte lt. Auskunft der Stadtverwaltung vor einigen Jahren bereits auf 1.200 qm VKF. Aldi zieht insoweit nach.
2. Das 2011 von der bulwiengesa AG erstellte und vom Rat der Stadt Obernburg beschlossene Einzelhandelskonzept bescheinigt dem Lagebereich Im Weidig/Eisenbacher Straße, welchem auch der Aldi-Standort zuzurechnen ist, eine für das Stadtgebiet führende Versorgungsfunktion. Das nähere Umfeld ist zwar gewerblich geprägt; zu berücksichtigen sind jedoch stets besondere topografische und städtebauliche Gegebenheiten der jeweiligen Standortgemeinde. Die Topografie der Stadt Obernburg ist durch die Lage im Maintal und mit Siedlungsteilen im Nebental der Mömling geprägt. In den beengten Talräumen konzentrieren sich Siedlungsbänder einschließlich der historischen und eng parzellierten Altstadt, Verkehrsstrassen und Gewerbegebiete.

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

Eschersheimer Landstr. 10
60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen (Vorsitzender)
Hartmut Bulwien (Ehrensitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



Member of GCSC e.V.



Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76

Jüngere Siedlungsbereiche, vor allem im Ortsteil Eisenbach, erstrecken sich mit großen Einwohnerpotenzialen auch entlang der Talhänge.

Topografische und städtebauliche Gegebenheiten führen in Obernburg im Ergebnis dazu, dass moderne Nahversorgung nicht idealtypisch in zentralen Versorgungsbereichen oder fußläufig erreichbar inmitten der Siedlungsschwerpunkte platziert werden kann. Der Lagebereich Im Weidig/Eisenbacher Straße liegt sowohl verkehrsorientiert, als auch siedlungsstrukturell ausreichend eingebunden (etwa 2.500 Einwohner innerhalb eines 700 Meter-Radius um den Aldi-Standort) im Ortsteil Eisenbach. Die dort versammelten Lebensmittelmärkte sprechen das gesamte Stadtgebiet sowie entlang des Mömlingtals auch die Gemeinde Mömlingen an, welche mit zwei Lebensmittel-Discountmärkten über eine Grund-, jedoch nicht über eine Vollversorgung verfügt. Auch Aldi ist in Mömlingen nicht vertreten.

3. Reichweite und Einflussraum des Aldi-Marktes werden durch siedlungsstrukturelle, topografische, verkehrliche sowie letztlich vor allem auch Wettbewerbsaspekte definiert. Das Einzugsgebiet eines flächendeckend operierenden und werbenden Discounters wie Aldi ist insoweit auch durch das eigene Ladennetz der Umgebung geprägt.

Im vorliegenden Fall sind in den Umlandgemeinden Höchst (Odenwald), Elsenfeld (über den Main aus Obernburg gut anfahrbar) und Wörth reichweitenbegrenzende eigene Filialen am Markt.

Das Kern-Einzugsgebiet des Aldi-Marktes in Obernburg kann insoweit auf das Stadtgebiet zzgl. der über die B 426 direkt anfahrbaren Gemeinde Mömlingen eingegrenzt werden. Es bildet insoweit einen Teil des gesamten mittelzentralen Einzugsgebietes der Stadt Obernburg ab, welche ansonsten auch mit den eng benachbarten Städten Elsenfeld, Erlenbach und Wörth verflochten ist (Obernburg, Elsenfeld und Erlenbach bilden ein gemeinsames Mittelzentrum).

Aktuell leben in diesem Einzugsgebiet knapp 13.600 Einwohner mit einem Nachfragevolumen für Güter des Periodischen Bedarfs (= sog. nahversorgungsrelevantes Sortiment, Lebensmittel und Verbrauchsgüter einschließlich) von etwa 39,1 Mio. Euro p. a.

Davon entfallen 8.647 Einwohner und ein Nachfragepotenzial von rd. 25,1 Mio. Euro p. a. auf das Stadtgebiet Obernburg.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 hat die Einwohnerzahl in Obernburg wenig zugelegt¹; das Nachfragepotenzial hingegen ist auf Grund einer anhaltenden Steigerungen der Pro-Kopf-Ausgaben deutlich um etwa 28 % gestiegen.

Aldi Obernburg: Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2017/18					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2016	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Obernburg	8.647	2.900	25.073	64,1
Zone 2	Mömlingen	4.939	2.841	14.032	35,9
EZG	Alle Marktzone	13.586	2.878	39.105	100,0
Verbrauchsausg. p. a. (Ø BRD 2017/18):		2.860	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,22	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	106	2.900	€/Ew. p. a.	
(Ø BRD =100)	Zone 2:	97	2.841	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

¹ direkte Vergleichbarkeit durch zwischenzeitliche Umstellung der Einwohnerfortschreibung auf den Zensus 2011 nicht möglich

Durch steigende Pro-Kopf-Ausgaben hat sich die Tragfähigkeit für Nahversorgung auch in Obernburg seit der Konzepterstellung sukzessive erhöht. Zumindest für Flächenanpassungen bestehender Lebensmittelmärkte an geänderte Markterfordernisse ergeben sich hierdurch regelmäßig die erforderlichen Spielräume – zumindest wenn sich die Gesamtzahl der Lebensmittelmärkte nicht ebenfalls erhöht hat und dadurch eine zusätzliche Wettbewerbsverschärfung eingetreten ist. Dies ist in Obernburg jedoch nicht der Fall.

4. Die Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Discountmarktes führt üblicherweise, da das Sortiment sich dadurch nicht unmittelbar ändert, zu einer unterproportionalen Umsatzzunahme. Der Zielumsatz des erweiterten Aldi-Marktes dürfte sich überschlägig auf etwa 10,5 Mio. Euro p. a. taxieren lassen, davon knapp 8,5 Mio. Euro im Kernsortiment „Periodischer Bedarf“². Der Rest entfällt auf wechselnde Nonfood-Aktionssortimente in einem für Aldi typischen Umfang. Die avisierte \bar{o} Auslastung von 8.750 Euro/qm VKF bewegt sich auf einem für modernisierte Aldi-Märkte üblichen Niveau und signalisiert eine voll ausreichende Tragfähigkeit und einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb. Die \bar{o} Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von etwa 15 % lässt ausreichend Spielräume für weitere Wettbewerber und Betriebsformen. Etwa 14 % des Umsatz dürften mit Streukunden umgesetzt werden, deren Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes liegt. Dieser etwas erhöhte Anteil trägt der guten Verkehrsanbindung und der Zentralität des Lagebereiches Rechnung sowie dem Umstand, dass das Einzugsgebiet eng gefasst ist und nur einen Teil der Einkaufsverflechtungen mit Nachbargemeinden abbilden kann. Aldi ist damit von einer marktbeherrschenden Stellung weit entfernt und ebenso ist sind nur geringe Verdrängungswirkungen zu erwarten.

Umsatzschätzungplausibilisierung Aldi nach Erweiterung						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	8.647	30.840	18,0	5.551	65,7	
2	4.939	16.992	10,0	1.699	20,1	
EZG	13.586	47.831	15,2	7.250	85,8	
plus externer Zufluss				1.200	14,2	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				8.450	100,0	80,5
zzgl. Gebrauchsgüter				2.050		19,5
Gesamtumsatz p. a.				10.500		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	8.450	1.080	7.824			
Gebrauchsgüter Aktion	2.050	120	17.080			
Gesamtprojekt	10.500	1.200	8.750			

Quelle: bulwiengesa AG

² Überschlägige Umsatzeinschätzung auf Basis \bar{o} Flächenproduktivitäten der Fa. Aldi Süd in Bayern. Quelle: Trade Dimensions 2016
 \bar{o} Raumleistung Aldi Süd: 10.125 Euro/qm bei \bar{o} 850 qm; etwa \bar{o} 8.600 Euro/qm bei 1.200 qm VKF

5. Das kommunale Einzelhandelskonzept schließt eine Weiterentwicklung von Betrieben im Gewerbegebiet Im Weidig/Eisenbacher Straße nicht aus, stellt dies jedoch unter den Vorbehalt der Gewährleistung einer ausreichenden Verträglichkeit mit dem Innenstadthandel.
Möglicherweise schwächstes Glied im örtlichen Versorgungsnetz ist der kleine innerstädtische Lebensmittelmarkt. Von außen ist nicht erkennbar, ob und inwieweit dieser am lokalen Marktwachstum der zurückliegenden Jahre teilhaben konnte oder ob seine Wettbewerbsbelastbarkeit durch einen steigenden vertrieblichen Rückstand gegenüber den sich weiterentwickelnden und idealtypischer aufgestellten Lebensmittelmärkten reduziert hat. Sollte diesbezüglich Anlass zu Zweifeln bestehen, empfehlen wir die Aldi-Erweiterung durch eine regelrechte Auswirkungsanalyse zu prüfen. Weiterhin gilt die Prämisse, wonach dieser Standort als einziger innerstädtischer Lebensmittelmarkt eine hohe Priorität hat.

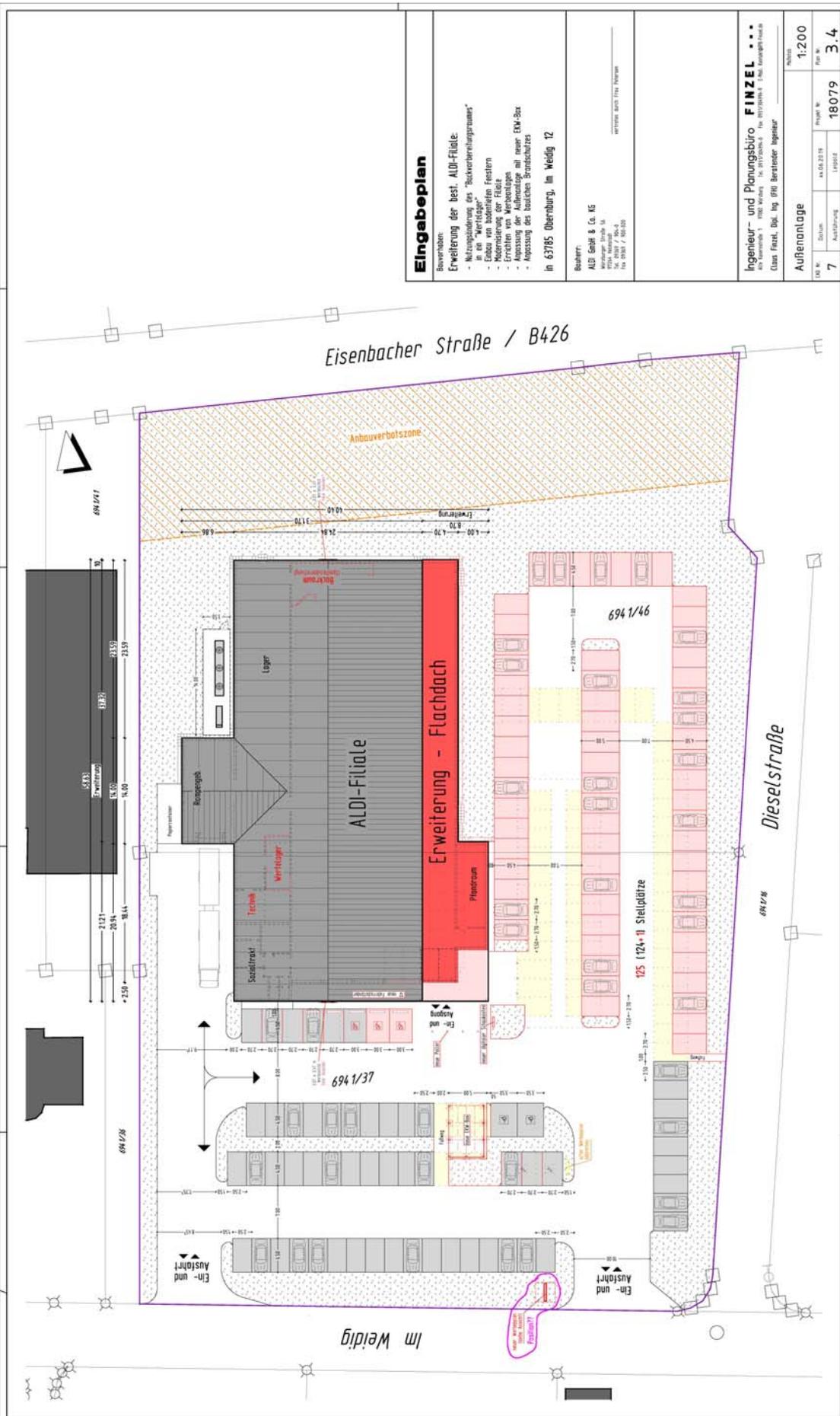
6. Grundsätzlich gelten in Bayern 1.200 qm VKF als Schwelle zur Großflächigkeit nahversorgungsrelevanter Betriebe, so dass ab dieser Größenordnung grundsätzlich eine Zielprüfung durch die Standortgemeinde erforderlich ist. Da der erweiterte Aldi-Markt den Schwellwert genau erreicht, ist für die Gutachter offen, ob eine umfassende Zielprüfung durch die Träger der Regionalplanung eingefordert wird. Eine raumordnerische Zulässigkeitsprüfung gemäß den Vorgaben des LEP Bayern 2013/2018 sowie des Regionalplans Teil I für den Regierungsbezirk Unterfranken führt aus unserer Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem positiven Ergebnis. Allerdings leistet die schematische Prüfung von Einzelhandelsgroßvorhaben anhand der im LEP Bayern vorgegebenen Maßstäbe keinen tatsächlichen Verträglichkeitsnachweis, weil sie auf standardisierten Annahmen beruht. Ziel 5.3.3 unterstellt regelmäßig, dass von Vorhaben, deren Umsatz nicht mehr als 25 % der zurechenbaren Kaufkraft absorbiert, keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit zentraler Standorte ausgehen. Diese Größenordnung erreicht der erweiterte Aldi-Discountmarkt nicht.

Mit freundlichen Grüßen

bulwiengesa AG



Andreas Gustafsson
Bereichsleiter



Eingabebplan

Bearbeiter:
 Erweiterung der best. ALDI-Filiale:
 - Nutzungserweiterung des "Backverkleidungsraums"
 in ein "Verkleidung"
 - Ausbau von bestehenden Festen
 - Errichtung von Kleinterrassen
 - Anpassung der Außenanlage mit neuer EM-Box
 - Anpassung des bestehenden Brandschutzes
 in 63785 Obernburg, Im Weidig 12

Bauherr:
 ALDI GmbH & Co. KG
 Weidinger Straße 12
 96311 Obernburg
 Tel. 09381 / 963-0
 Fax 09381 / 963-200

verarbeitet durch Frau Wenzel

Ingenieur- und Planungsbüro **FINZEL** ...
 Am Leinweber 1 9102 Weizsäcker Im 91125 Ditzingen 1. Stock, Leinweberstraße
 09181-1400-0 Fax 09181-1400-100
 Claus Faust, Dipl.-Ing. (FH) Betriebsleiter Ingenieurbüro

Außenanlage		Maßstab	1:200
DKR Nr.	7	Projekt Nr.	18079
Datum	04.08.2019	Zeichnung	010001
Blatt		Blatt	3.4



Stadt Obernburg

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Obernburg

Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 17.10.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

-
5. Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beratung und Beschlussfassung

Stadtrat Knecht ist persönlich Beteiligter i.S.d. § 49 Abs. 1 Satz 1 GO und daher von der Beratung und Beschlussfassung für die Tagesordnungspunkte 5, 6 und 7 ausgeschlossen. Er verlässt den Sitzungstisch um 19:14 Uhr und nimmt im Zuschauerbereich platz.

Sachverhalt:

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 19.04.2018 das Ansinnen der ALDI GmbH & Co. KG bestätigt, die notwendige Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Südlich der Eisenbacher Straße“ für die Erweiterung des Verbrauchermarkts durchzuführen und den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags ermächtigt. Ziel der Planung ist die bauliche Erweiterung des Obernburger ALDI Markts auf bis zu 1200 qm Verkaufsfläche und damit die Verbesserung des Nahversorgungsangebots mit Waren des täglichen Bedarfs.

Mit dem 27.10.2018 wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen ALDI als Kostenträger und der Stadt Obernburg als Verfahrensträger rechtsgültig.

Am 20.09.2018 vergab der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an das Bauatelier Christine Richter und Wolfgang Schäffner in Aschaffenburg.

In der Sitzung vom 16.05.2019 wurde der formale Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Südlich der Eisenbacher Straße – 7. Änderung“ verabschiedet. Außerdem wurde dieser Beschluss im Almosenturm vom 07.06.2019 (frühzeitige Beteiligung) und 02.08.2019 (öffentliche Auslegung) öffentlich bekannt gemacht und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die folgenden Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung
 - A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
 - B. Natur- und Landschaftsschutz
 - C. Immissionsschutz
 - D. Bodenschutz
 - E. Wasserschutz
 - F. Denkmalschutz
 - G. Brandschutz

- H. Gesundheitsamtliche Belange
- I. Straßenverkehrsbehörde
- 2. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- 3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1
- 4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau
- 5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege
- 7. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 8. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
- 9. Bayernwerk AG, Markttheidenfeld
- 10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 11. EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, Wörth
- 12. Zweckverband AMME, Erlenbach
- 13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Klingenberg
- 14. Gemeinde Mömlingen
- 15. Markt Eisenfeld

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung
A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

11.09.2019

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert wurde.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Präambel wird aktualisiert.

Berichtigung Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert bzw. ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bereits in der Begründung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist daher die sich ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich vollständig abzuhandeln. Die sich aus dem Verfahren nach § 13a BauGB ergebende Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeichnerisch als Ausschnitt „Vorher“ – „Nachher“ komplett darzustellen und kurz zu begründen. Diese Darstellung ist in der Begründung erfolgt. Folgendes ist noch zu beachten: Anschließend ist bei der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung zugleich auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt zu machen. Die der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommene – ausgefertigte! - Planzeichnung der geänderten Teilfläche des Flächennutzungsplanes ist in gleicher Weise zur Einsichtnahme bereitzuhalten wie alle bisherigen Flächennutzungsplanänderungen. Der Bekanntmachungstext zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes könnte – im Anschluss an den Bekanntmachungstext zur Bebauungsplanänderung – wie folgt lauten:

Verfahrensvermerk

"Der Gemeinderat hat am ... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes „.....“ zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung ausführlich beschrieben ist. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der

Eisenbacher Straße, 7. Änderung“ angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann an gleichem Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie die Bebauungsplanänderung.“

(„Ausfertigung am ... (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Gemeinderates wurden am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der Plan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden. (Datum, Unterschrift des BM, Siegel)“)

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Der im Wege der Berichtigung angepasste Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes bekannt gemacht.

Abstandsflächen

Laut den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich die Abstandsflächentiefen nach den Regelungen des Art. 6 BayBO.

Hierzu weisen wir auf Folgendes hin:

Bisher war das Änderungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO genügt eine Abstandsflächentiefe von 0,25 H. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet festgesetzt. Somit beträgt, ohne weitere Regelung, die Abstandsflächentiefe 1 H, mindestens 3 m.

Wir empfehlen daher, die Regelung gegebenenfalls zu überarbeiten.

Des Weiteren wird empfohlen, die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen.

Städtebauliche Beurteilung:

Bezogen auf die westliche Gebäudeaußenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächentiefe ist festgesetzt durch die Baugrenze. Einzuhalten ist ein Mindestabstand von 4,00 m.

Der Abstand zu der westlichen Grundstücksgrenze wird vermaßt, berücksichtigt wird der Gebäudebestand. Ansonsten ist die Tiefe der Abstandsflächen mit 1 H, mind. 3 m einzuhalten.

Fußläufige Erreichbarkeit

In der Begründung wird ausgeführt, dass in ca. 300 m fußläufig ein Wohngebiet in nördlicher Richtung zu erreichen sei und eine Bushaltestelle sich ca. 350 m von der ALDI-Filiale entfernt in der Eisenbacher Straße befinde. Tatsächlich ist das Grundstück aber nicht direkt zu erreichen, da kein Zugang bzw. keine Durchwegung vorgesehen ist.

Städtebauliche Beurteilung:

Über die 100 m östlich liegende Ottostraße ist der südliche Rand des Wohngebietes (Höhe Rosenstraße / Am Mühlrain) in 350 m und die Bushaltestelle in 350 / 380 m Entfernung vom Eingang der ALDI-Filiale fußläufig zu erreichen. Sollte künftig entlang der Bundesstraße 426/ Eisenbacher Straße ein Geh- und Radweg ausgebaut werden, ist eine direkte fußläufige Anbindung anzustreben.

Beschlussempfehlung zu 1. A:

Die Anregungen von Seiten des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts werden vollumfänglich berücksichtigt und die Begründung und der Plananteil mit Legende entsprechend aktualisiert.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

B) Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Vorhaben besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. B:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

C) Immissionsschutz

In einer Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 18. März 2019 wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einzelhandel-Marktes und der Parkplatzanlage stehen und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ermöglicht werden kann.

In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 18. März 2019 wurde die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz infolge der Geräuscheinwirkungen aus dem regulären Betrieb untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte werden erachtet:

Adresse	Höhe	Flur-Nr.	Schutzanspruch
Wohnhaus Dieselstr. 2	1. OG	6941/18	GE
Wohnhaus Im Weidig 15	1. OG	6941/15	GE
Wohnhaus Im Weidig 19	1. OG	6941/13	GE
Wohnhaus Im Weidig 18	1. OG	6941/47	GE
Wohnhaus Rosenstr. 11	2. OG	6702	WA
Wohnhaus Rosenstr. 7	1. OG	6700	WA

Nach Nr. 6.1 TA Lärm 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

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
- Anlieferung per LKW und Verladung 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 maßgeblichen 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 18“ 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 Nachtzeitraums (22:00 bis 06:00 Uhr) sind nicht zulässig
- die in Kap. 4.5 der Schallimmissionsprognose angegebenen zulässigen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten (Überprüfung im Rahmen der Ausführungsplanung)

Die oben genannten Geräuschminderungsmaßnahmen sind in die Baugenehmigung als Nebenbestimmungen mit aufzunehmen.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, wenn dieses unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Geräuschminderungsmaßnahmen durchgeführt wird.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der angeführten Geräuschminderungsmaßnahmen nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose.

Beschlussempfehlung zu 1. C:

Die angeführten Geräuschminderungsmaßnahmen nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose sind vom Bauherren zu beachten.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

D) Bodenschutz

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummern 6941/37 und 6941/46) sind nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ somit keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschlussempfehlung zu 1. D:

Zur Kenntnis genommen, ist vom Bauherren zu beachten.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

E) Wasserschutz

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt und hat sich mit Schreiben vom 17.09.2019 geäußert.

Beschlussempfehlung zu 1. E:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

F) Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz wurde um Stellungnahme gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:
Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 1. F:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

G) Brandschutz

Gemäß der DVGW W405 ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h bzw. 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden aus Hydranten in max. 300 m Entfernung sicherzustellen.

Städtebauliche Beurteilung:
Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine Bestandsanpassung (Erweiterung des bestehenden Supermarktes). Kenntnisnahme und Beachtung der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Empfehlung: Die zur Verfügung stehenden Hydranten in der Straße „Im Weidig“ haben eine Leistungsfähigkeit von 800l/ min. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs von 1.600l/ min wird vorgeschlagen, die fehlende Wassermenge durch die Förderung aus dem Mühlgraben oder der Mömling zu ergänzen. Es besteht ein städtischer Verbindungsweg von der Straße

„Im Weidig“ zwischen Bauhof und Anglerheim. Die Gewässer liegen in einem Umkreis von weniger als 300m.

Beschlussempfehlung zu 1. G:

Zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Bauherren zu führen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

H) Gesundheitsamtliche Belange

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. H:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

I) Straßenverkehrsbehörde

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung besteht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 1. I:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

2. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,

28.08.2019

Landesplanerische Stellungnahme

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände. Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die poststelle@reg-ufr-bayern.de gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussempfehlung zu 2.:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,

13.09.2019

Die Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten hat keine Anregungen oder Einwendungen ergeben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 3.:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau,

11.09.2019

1. Bedarfsfläche Straßenausbau

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Bedarfsfläche für den Straßenausbau entspricht der Vorabstimmung mit der Stadt Obernburg. Hiermit besteht Einverständnis.

2. Ausbauverbotszone/Werbeanlagen

2.1 Im Plan ist die 20 m Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße aufgenommen. Wir bitten, in der Legende („Nachrichtliche Übernahme“) den Text zur Anbauverbotszone um folgenden Satz zu ergänzen:

„Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung“.

2.2 Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen bitten wir um folgende Ziffer 3 zu ergänzen:

„3. Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone bedürfen jeweils der Zustimmung bzw. Genehmigung des Staatlichen Bauamtes“.

3. Zufahrtsverbot/ Zugangsverbot

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung treten nach dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

Im geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ ist folgende Festsetzung enthalten:

„Sämtliche Grundstücke an der Bundesstraße (B 426) sind mit Einfriedungen ohne Tür- und Toröffnungen zu versehen“. Hintergrund dieser Festlegung ist die gesetzliche Regelung im § 8a Abs. 1 FStrG.

Unter Bezug auf die 2018 mit der Stadt Obernburg erfolgte Abstimmung teilen wir hierzu Folgendes mit:

- Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße im Bereich der Bebauungsplanänderung ist nicht zulässig.
- Sollte künftig entlang der Bundesstraße ein Gehweg bzw. Geh- und Radweg hergestellt werden, so ist eine fußläufige Anbindung denkbar.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, statt der o.g. bisherigen Regelung (Einfriedung ohne Tür- und Toröffnung) folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind unzulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der Straßenbaubehörde als Sondernutzungserlaubnis erteilt werden.“

4. Schallschutz

Das jetzt durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung als Sondergebiet vorgesehene Gebiet war bisher im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE_{II}) ausgewiesen. Für das Gewerbegebiet enthält der geltende Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält dagegen lediglich Hinweise zum Schallschutz vor Verkehrslärm der Bundesstraße.

Wir bitten die Stadt zu prüfen, ob für das vorgesehene Sondergebiet Schallschutzanforderungen gegenüber dem Verkehrslärm einzuhalten sind. Sollte dies der Fall sein, bitten wir Sie, sich bezüglich der Berechnungsausgangswerte zum Straßenverkehr der B 426 für einen rechnerischen Nachweis nach DIN 18005 nochmals kurzfristig mit uns in Verbindung zu setzen.

Ausgehend von einer aktuellen Schallschutzberechnung wäre in diesem Fall von der Stadt über evtl. notwendige Festsetzungen zum Schallschutz im geplanten Sondergebiet zu befinden.

Städtebauliche Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Die textlichen Festsetzungen zu

- Ausbauverbotszone,
- Werbeanlagen,
- Zufahrts-/ Zugangsverbot werden ergänzt.

In dem Sondergebiet sind keine Wohnungen bzw. schutzbedürftigen Räume zulässig. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen. Ein kleiner Personalraum ist auf der lärmabgewandten Seite (Südseite des Gebäudes) geplant.

Beschlussempfehlung zu 4.:

Die Anregungen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg werden vollumfänglich berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend ergänzt bzw. geändert.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

17.09.19

Wasserwirtschaftliche Belange

1. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet

Das geplante Vorhaben ist ca. 170 m von der Mömling, einem Gewässer II. Ordnung, und 60 m vom Mühlbach der Kochsmühle entfernt. Weiterhin verläuft ca. 85 m östlich der Kummentalgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Oberflächengewässer zu rechnen.

Das Vorhaben kommt weiter nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets zum Liegen.

2. Gewässerschutz, Niederschlagswasserbeseitigung

Aktuell findet die Entwässerung im Mischsystem statt. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist keine Änderung der Entwässerung geplant und ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz an der angrenzenden Straße vorgesehen. Begründet wird dies mit der geringen Gebietsgröße. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbelastetes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Sollte die

NWFreiV bzw. TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

3. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben 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 über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei 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 hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen.

Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wenn die unter „Wasserwirtschaftliche Belange“ aufgeführten Punkte beachtet werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Für das geplante Vorhaben ist die ausreichende Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes handelt, wird das bestehende Entwässerungssystem beibehalten. Eine großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone als natürlicher Speicherraum mit Filterwirkung ist aufgrund des großen Flächenbedarfs und der Topographie (Grünfläche im Böschungsbereich) nicht umsetzbar. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser kann zu einem Teil über die Pflasterfläche (Fugenanteil) versickern.

Beschlussempfehlung zu 5.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ-Bauleitplanung, München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 6:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

7. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg,

12.09.19

Grundsätzlich wird in der Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel durch Vollsortimenter und Discounter eine direkte Gefahr für das innerörtliche Lebensmittelhandwerk gesehen. Da im vorliegenden Falle die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan nicht auf eine Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eine Sortimentserweiterung abzielen, bestehen von Seiten der Handwerkswirtschaft keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 7.:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird mit 8:1 Stimmen angenommen.**

8. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg,

13.09.19

Es sind keine Bedenken oder Anregungen gegeben.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Überlassen einer genehmigten Planfassung mit Beschluss.

Beschlussempfehlung zu 8.:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

9. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

02.09.19

Im Planungsbereich verlaufen Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs).
Planauskunft für detaillierte Pläne: planauskunft-marktheidenfeld@bayernwerk.de

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden. Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Techn. Kundendienstmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941-28003311, gebeten. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn

dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Beschlussempfehlung zu 9.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

11.09.19

Es bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie des Unternehmens.

Auf vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Es wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden, gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschlussempfehlung zu 10.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

11. EZV Energie- und Service GmbH & Co.KG Untermain, Wörth

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 11:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

12. Zweckverband AMME, Erlenbach

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 12:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

**13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV),
Außenstelle Klingenberg,**

13.08.19

- Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom August 2019.
- Der Nordpfeil zur Orientierung im Raum fehlt auf dem Bebauungsplan.
- Wir weisen darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z. B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.
- In der Begründung unter Punkt 2.1 Lage und Abgrenzung, ist die Größenangabe des Änderungsbereichs mit 9325 m² nicht korrekt. Die amtliche Katasterfläche beträgt 9621 m².

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Größenangabe wird berichtigt, der Nordpfeil und der Copyrightvermerk werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Beschlussempfehlung zu 13.:

Die Anregungen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden vollumfänglich berücksichtigt und die Planzeichnungen entsprechend ergänzt.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

14. Gemeinde Mömlingen

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussempfehlung zu 14:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

15. Markt Elsenfeld,

14.08.19

Belange des Marktes Elsenfeld sind nicht betroffen.
Der Planung wird zugestimmt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung zu 15.:

Zur Kenntnis genommen.

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. Seitens des Gremiums gibt es keine Wortmeldungen. **Die Beschlussempfehlung wird einstimmig angenommen.**

B. Öffentliche Auslegung

Es liegen keine Äußerungen und Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

Beschlussempfehlung zu B:

-entfällt-

Beratung:

Der 1. Bürgermeister trägt den Sachverhalt vor. **Eine Abstimmung ist entbehrlich.**

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwendungsgeber über das Ergebnis der Abwägung zu informieren und den Satzungsbeschluss zur Abstimmung vorzubereiten.

Ja 8 Nein 1 beschlossen


Dietmar Fieger
1. Bürgermeister



Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Obernburg, 23.10.2019



Stadt Obernburg

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Obernburg

Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 17.10.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

-
6. Vollzug des BauGB: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Obernburg nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der siebten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße" (Erweiterung Aldi)
Beratung und Beschlussfassung

Beschluss:

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat beschlossene und am 27.05.2016 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) wird im Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg von der baulichen Nutzung GE (Gewerbegebiet) auf SO (Sondergebiet) gemäß BauNVO berichtigt. Dies ist die 3. Berichtigung des FNP vom 27.05.2016 und erfolgt auf Basis des vorliegenden Planstands vom 17.10.2019.

Die Berichtigung ist im Amtsblatt der Stadt Obernburg bekannt zu machen und zur Einsichtnahme im Rathaus auszulegen.

Ja 8 Nein 1 beschlossen


Dietmar Fieger
1. Bürgermeister



Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Obernburg, 23.10.2019



Stadt Obernburg

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Obernburg

Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 17.10.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

7. Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Obernburg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str.“ im Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung.

Der Plan- und Textteil des Bebauungsplanes und die Begründung werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss im städtischen Mitteilungsblatt Almosenturm zu veröffentlichen, damit dieser am Tag der Veröffentlichung Rechtsgültigkeit erlangt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister



Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Obernburg, 23.10.2019