

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi"**

**mit**

**4. Änderung "Gewerbegebiet Sandhof II"**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Satzung vom 19.12.2019

(in der Fassung vom 07.08.2019)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen EHEK	3
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Grundstücksverhältnisse	7
2.3	Baugrund	7
<b>3</b>	<b>BETROFFENE BEBAUUNGSPLÄNE</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>13</b>
	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>14</b>
	<b>Anhang</b>	

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Im Gewerbegebiet "Sandhof" der Stadt Ebern ist das Grundstück Carl-Benz-Straße 3, Flur-Nr. 237/5, Gemarkung Heubach, derzeit ungenutzt, da die Filiale der Auto-Scholz GmbH aufgegeben wurde.

Von der Firma Aldi wurde großes Interesse an diesem Grundstück bekundet. Aldi ist seit 1986 in Ebern ansässig; der aktuelle Standort in der Straße "Alte Ziegelei" liegt jedoch umsatzmäßig deutlich hinter dem Durchschnitt von Aldi-Süd und bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten. Aldi möchte den Standort Ebern weiter bedienen, dabei aber mit einem modernen Bau an einen attraktiveren Standort ziehen, um seiner neuen Strategie als "Filiale der Zukunft" Rechnung tragen zu können.

Der Standort im Gebiet "Sandhof" bietet Synergieeffekte mit dem dort bereits vorhandenen REWE-Markt, unter anderem soll der Parkplatz gemeinsam genutzt werden.

Die Fa. Aldi ist auf den Eigentümer der Fläche zugegangen und bittet um Umsetzung der Planungsabsicht. Dazu ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhof II“ der Stadt Ebern zu ändern (siehe auch Kap. 3 dieser Begründung). In Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge bestimmte die Stadt, hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 4. Änderung des betreffenden rechtswirksamen Bebauungsplanes aufzustellen.

**Vorhabenträger** und Initiator der aufliegenden Planung ist die

Fa. Auto-Scholz GmbH & Co. KG  
Kärntenstraße 1, 96052 Bamberg  
Ansprechpartner:  
Herr Michael Eidenmüller, Geschäftsführer.

Gemäß einem Gespräch bei der Regierung von Unterfranken gibt es gegen die Verlegung des Aldi-Marktes keine grundsätzlichen Einwände. Als Auflage wurde jedoch formuliert, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) aus dem Jahr 2006 zu überarbeiten ist (s. Kap. 1.2).

Für den vorgesehenen großflächigen Einzelhandel ist eine Änderung der Nutzung von derzeit Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel (GEH)" erforderlich.

Die Stadt Ebern hat daher am 29.09.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi" mit den entsprechenden Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes aufzustellen (s. hierzu auch Kap. 3).

Mit der Bearbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt. Der Vorhabenträger Auto Scholz GmbH ist Kostenträger dieser Maßnahme.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen EHEK

Mit der Änderung der Nutzung von Gewerbe- in Sondergebiet ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese 18. Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung wurde zum aufliegenden Verfahren ebenfalls am 29.09.2016 beschlossen und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der o. g. Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) ist u. a. näher zu untersuchen, ob bzw. welche Flächen/Gebäude in den integrierten Lagen frei sind, wo weitere Entwicklungsflächen im Hinblick auf die bestehenden Schutzgebiete (Landschafts-

schutzgebiet, Überschwemmungsgebiet etc.) möglich sind und für welche Einzelhandels-Verkaufsflächen / Sortimente ein Bedarf besteht.

Im Zuge der Fortschreibung 2018 des EHEK für die Stadt Ebern, vorgelegt von der CIMA Beratung + Management GmbH, München, am 10.04.2018 (s. Anhang 1), sind folgende wesentliche für die Bauleitplanung wichtige Aussagen festzuhalten:

- Die erste Stufe in der Zentren-Hierarchie wird vom Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt eingenommen.
- Das Versorgungs- und Gewerbezentrum West (hier plangegegenständlich) bildet die zweite Hierarchiestufe.
- Die angestrebte Verlagerung Aldi (keine Neuausweisung!) erfolgt innerhalb dieser zweiten Hierarchiestufe.
- In der ersten Hierarchiestufe stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung – daher Ansiedlung in zweiter Stufe notwendig.
- Das Versorgungs- und Gewerbezentrum West hat sich als einzige Alternativfläche im Stadtgebiet als Handelsentwicklungsgebiet herauskristallisiert und bietet auch dem Stadtteil Heubach mit seinem hohen Bevölkerungsanteil eine Verbesserung der Nahversorgung.
- Die Untersuchung der Zentren-Verträglichkeit zeigt, dass sowohl die Erweiterung der Norma-Fläche als auch die hier gegenständliche Vergrößerung der Aldi-Fläche von 928 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.363 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den bestehenden Einzelhandel und das Umland in vollem Umfang verträglich sind.
- Bei der Untersuchung der Verträglichkeit gemäß LEP Bayern 2018 sind bei Einhaltung der Grenzwerte keine überhöhten Abschöpfungen aus den sortimentspezifischen Verflechtungsbereichen festzustellen.
- Das Versorgungs- und Gewerbegebiet West ist eine integrierte Lage durch die Nähe zum Stadtteil Heubach, dem einkommensstärksten Stadtteil der Gesamtstadt Ebern. Dies wird unterstrichen durch die Absicht des Baus eines Geh- und Radweges Heubach-Ebern, der am Plangebiet vorbeiführt und für den der Grunderwerb bereits vollzogen wurde (geplante Umsetzung des Baus in 2019/20).
- Zur besseren Anbindung des Standortes beabsichtigt die Stadt Ebern in Abstimmung mit dem Landkreis und dem Nahverkehrsbetreiber eine zusätzliche Haltestelle des ÖPNV im Zuge der Realisierung des geplanten Geh- und Radweges von Heubach nach Ebern.
- Die Carl-Benz-Straße trennt die Ansiedlungen REWE/Aldi und Lidl (Trennwirkung)
- Es entsteht keine erheblich überörtlich raumwirksame Agglomeration.
- Für den Aldi<sub>alt</sub> sind Nachnutzungen möglich und in laufender Abstimmung (möglich wäre action-Markt, Sonderpreis-Baumarkt o. ä.) im Weiteren zu bestimmen.

Im Ergebnis kommt das EHEK bezogen auf das planauffliegende Vorhaben zu folgenden Schlussfolgerungen (Auszüge aus Erläuterungsbericht EHEK, s. Anhang 1):

1. Für einen Aldi mit einer als worst-case am Standort Ebern auszusetzenden Raumleistung von 7.800 € pro m<sup>2</sup>(-Verkaufsleistung) liegt die verträgliche zusätzliche Verkaufsfläche bei 435 m<sup>2</sup> (s. Anhang 1, Seite 61).
2. Solange die geplante Erweiterung der Lebensmittelverkaufsfläche von Aldi weniger als 435 m<sup>2</sup> umfasst, ist sie für den bestehenden Einzelhandel in Ebern und dem Umland ebenfalls in vollem Umfang verträglich.

Im EHEK wird ein Wert von max. 1.440 m<sup>2</sup> verträglicher Verkaufsfläche genannt (s. Anhang 1, Seite 64, Tabelle 8). Mit der aufliegenden festzusetzenden maximal zulässigen Verkaufsfläche Aldi von 1.200 m<sup>2</sup> bleibt der Vorhabenträger sowohl unter der Vorgabe der ermittelten maximal zusätzlich zulässigen Verkaufsflächengröße von 1.363 m<sup>2</sup> (928 m<sup>2</sup> Bestand + 435 m<sup>2</sup> max. zul. Zuwachs) als auch unterhalb der nach LEP Bayern 2018 zulässigen maximal verträglichen Verkaufsflächengröße von 1.440 m<sup>2</sup>. Die Stadt behält sich für etwaige weitere Erweiterungsabsichten Dritter eine Restsumme der zulässigen Gesamterweiterungsfläche Lebensmittel vor.

Die Stadt Ebern stellt nochmals fest, dass es sich bei der planbestimmenden Fragestellung nicht um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes handelt, sondern der bestehende Markt aus dem Sondergebiet Heubach (aktueller Standort in der Straße "Alte Ziegelei") innerhalb des Versorgungs- und Gewerbegebietes West an den neuen Standort Carl-Benz-Straße verlagert werden soll.

In der Südostecke des Geltungsbereichs der Änderung wird das mit Verordnung vom 04.09.2003 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Baunach (Bemessungshochwasser HQ 100) berührt (s. nachfolgende Abbildung). Dies war in den bisherigen Änderungsverfahren nicht thematisiert worden. Da das Überschwemmungsgebiet nur einen kleinen Randbereich berührt, der nach wie vor Grünfläche bleibt und keine bauliche Entwicklung erfährt, wird das Überschwemmungsgebiet nicht negativ betroffen.



Abb. 1: Überschwemmungsgebiet (blaue Kreuzschraffur) im Südosten des Geltungsbereichs (rote Linie) tangiert (s. Pfeil).

Im Gebiet befinden sich Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH zur Strom- und Gasversorgung (s. Anlagen 1 und 2). Für diese Leitungen gilt ein Schutzstreifen von 0,5 m beidseits der Leitungsachsen. Tiefbaumaßnahmen in der Nähe dieser Leitungen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Bamberg, abzustimmen. Auch sind Unfallverhütungsvorschriften und Merkblätter zum Schutz unterirdischer Leitungen bei Pflanzmaßnahmen zu beachten. Diese und

weitere Hinweise sind entsprechend in den Textteil zum Bebauungsplan zur Beachtung aufgenommen.

### 1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

29.09.2016	Aufstellungsbeschluss
27.09.2018	Beschluss des Vorentwurfs
30.11.2018	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
03.12.2018 – 04.01.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
07.08.2019	Beratung der Anregungen und Billigungsbeschluss
21.10.2019	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
04.11. – 06.12.2019	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
11.12.2019	Beratung der Anregungen
19.12.2019	Satzungsbeschluss
Frühjahr 2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

### 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

## 2 GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Fl.-Nr. 237/3 (Carl-Benz-Straße), Gemarkung Heubach  
Im Osten: durch die Flur-Nr. 218 (B 279), Gemarkung Heubach

Im Süden: durch die Fl.-Nr. 237/2, Gemarkung Heubach  
Im Westen: durch die Fl.-Nr. 237, Gemarkung Heubach

Das Baugebiet umfasst die Flur-Nr. 237/5 der Gemarkung Heubach mit einer Fläche von 0,6757 ha.

## 2.2 Grundstücksverhältnisse

Das in Kap. 2.1 genannte betroffene Grundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2.3 Baugrund

Der Baugrund ist durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen bekannt. Es ist vorwiegend lehmiger Keuperboden anzutreffen.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt.

Es liegen keine Erkenntnisse bezüglich innerhalb des Geltungsbereiches liegender, schutzwürdiger Bodendenkmäler vor.

Möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## 3 BETROFFENE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt und ändert Aussagen nachfolgend aufgeführter Bebauungspläne der Stadt Ebern:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhof II“ mit 1. Änderung "Sandhof" vom 17.11.1994
- 2. Bebauungsplan-Änderung " Gewerbegebiet Sandhof II" mit 1. Änderung "Gewerbegebiet Sandhof III" vom 29.01.2004
- 3. Bebauungsplan-Änderung „Sandhof II“ vom 24.01.2008

Folgende Betroffenheiten liegen vor:

### Bebauungsplan "GE Sandhof II" mit 1. Änderung "Sandhof" vom 17.11.1994

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhof II“ mit 1. Änderung „Sandhof“ stammt aus dem Jahre 1994. Plangegenständlich wird der östliche Teil dieses Rechtsplanes mit der jetzt 4. Änderung (s. nachfolgende Abbildung 2, umrahmter Bereich) für die Nutzungsänderung von Gewerbe- in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung GEH geändert.

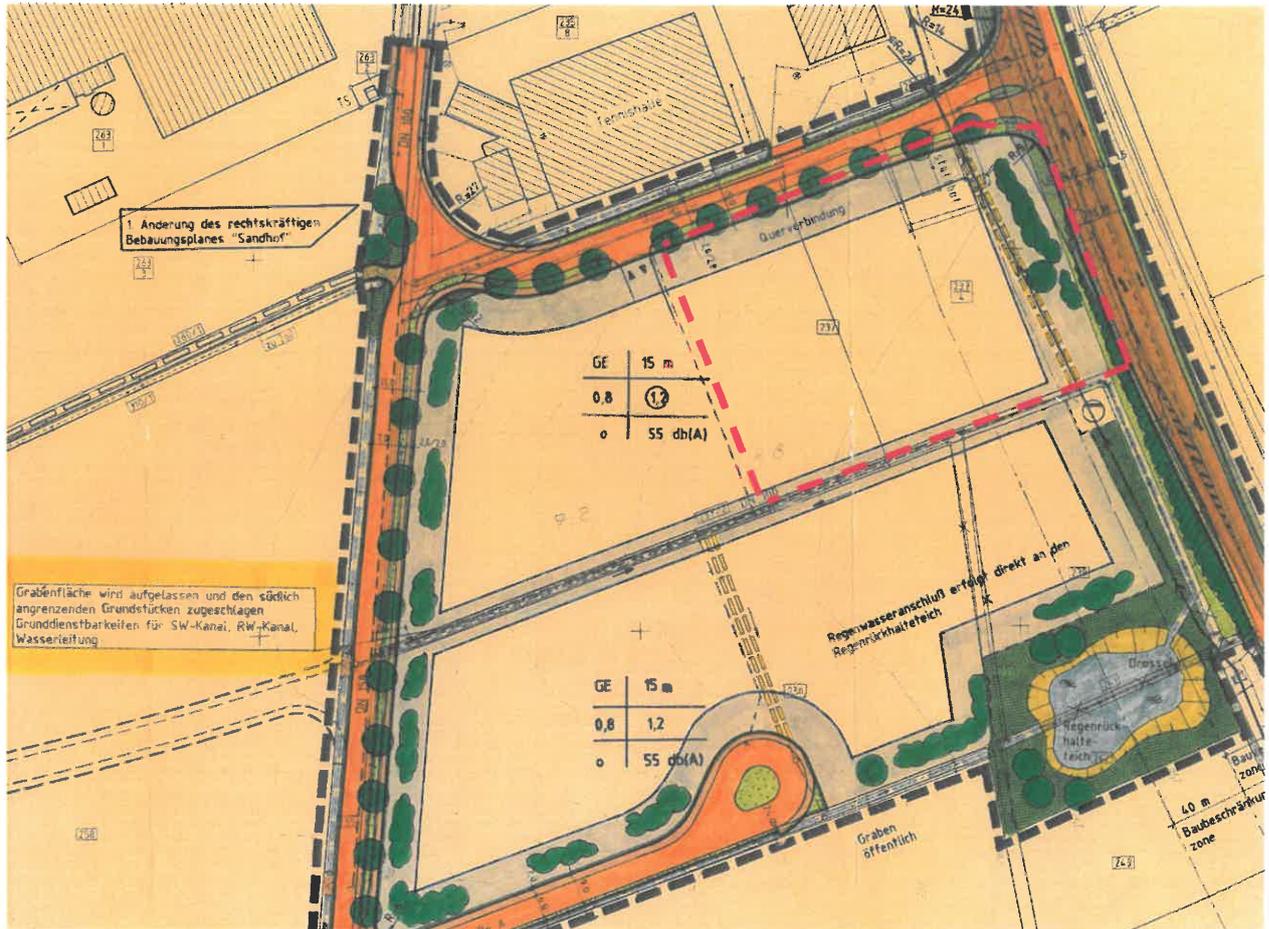


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan "GE Sandhof II" mit 1. Änderung "Sandhof" vom 17.11.1994, Quelle: Stadt Ebern

## 2. Bebauungsplan-Änderung "GE Sandhof II" mit 1. Änderung "GE Sandhof III"

Die 2. Bebauungsplan-Änderung "Gewerbegebiet Sandhof II" mit 1. Änderung "Gewerbegebiet Sandhof III" wurde mit Satzungsdatum 29.01.2004 beschlossen. Die seinerzeit geplante Wegeführung über das Grundstück der 1. Bebauungsplan-Änderung „GE Sandhof II“ (s. nachfolgende Abbildung 3, roter Kreis, Pfeildarstellung von der geplanten Gehwegfläche Flur-Nr. 237/2 nach Norden) wurde nicht realisiert und wird auch nicht mehr als Planungsziel formuliert.

Die aufliegende Planung beansprucht nunmehr die beabsichtigte Ausrundungsfläche der Wegeführung auf Flur-Nr. 237/5 für den Hochbau. Die betreffende Wegeteilfläche auf Flur-Nr. 237/5 wird in der 4. Änderung als SO GEH ausgewiesen.

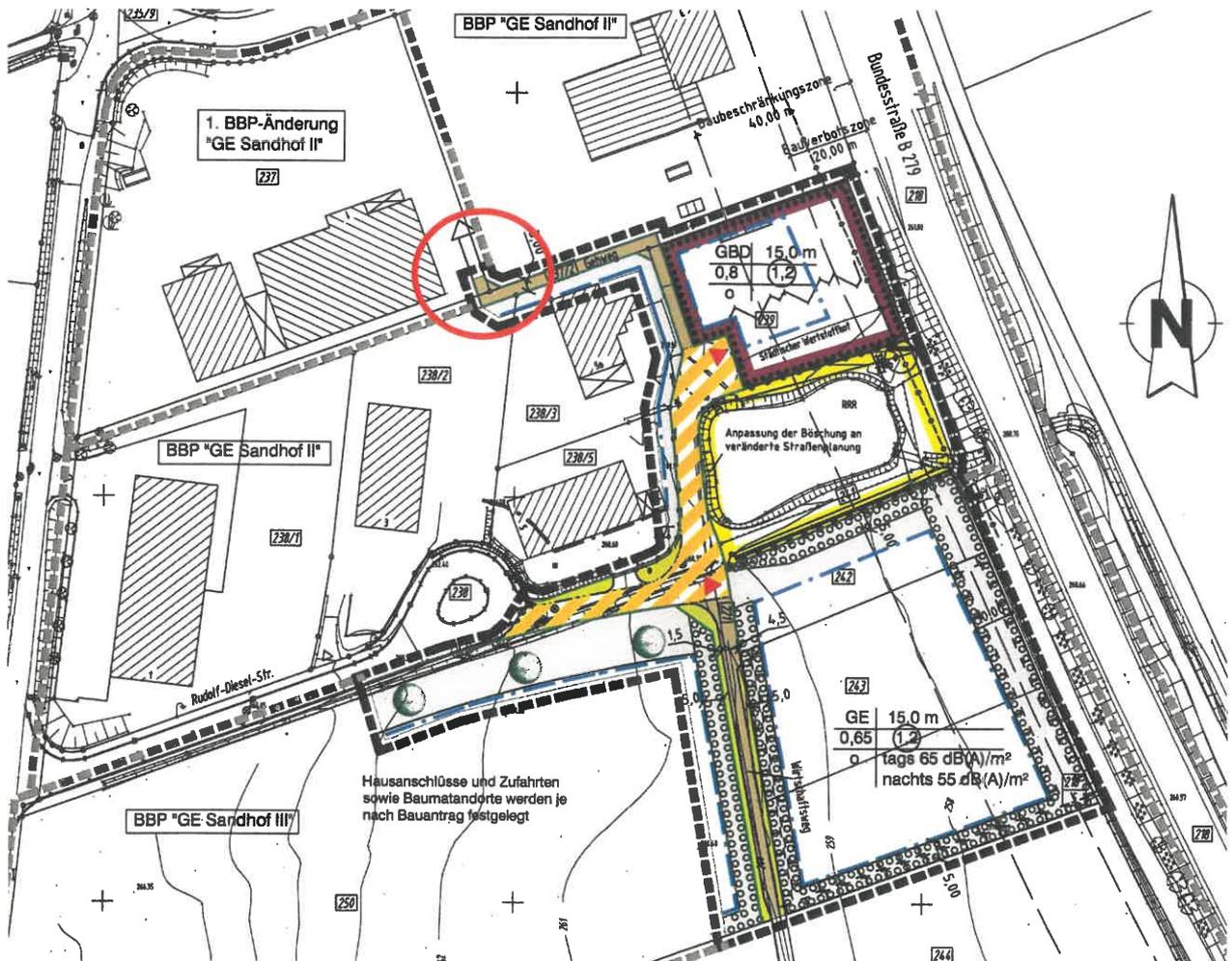


Abb. 3: Auszug 2. Bebauungsplan-Änderung "GE Sandhof II" mit 1. Änderung "Sandhof III" vom 29.01.2004, Quelle: Stadt Ebern

### 3. Bebauungsplan-Änderung "Sandhof II" vom 24.01.2008

Die 3. Bebauungsplan-Änderung „Sandhof II“ von 2008 sah die Umwandlung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhof II“ mit 1. Änderung "Sandhof" vom 17.11.1994 als Gewerbefläche vorgesehenen nordwestlichen Teilfläche als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel vor. Die aufliegende Planänderung ist insofern berührt, als dass im Zuge der Erschließungsplanung zwei neue Überfahrten (siehe gelbe Pfeildarstellungen in der nachfolgenden Abbildung 4) zwischen den beiden Parkplatzflächen geschaffen werden (Wegeverbindungen zwischen den Flur-Nrn. 237/5 und 237). Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des betroffenen rechtswirksamen Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

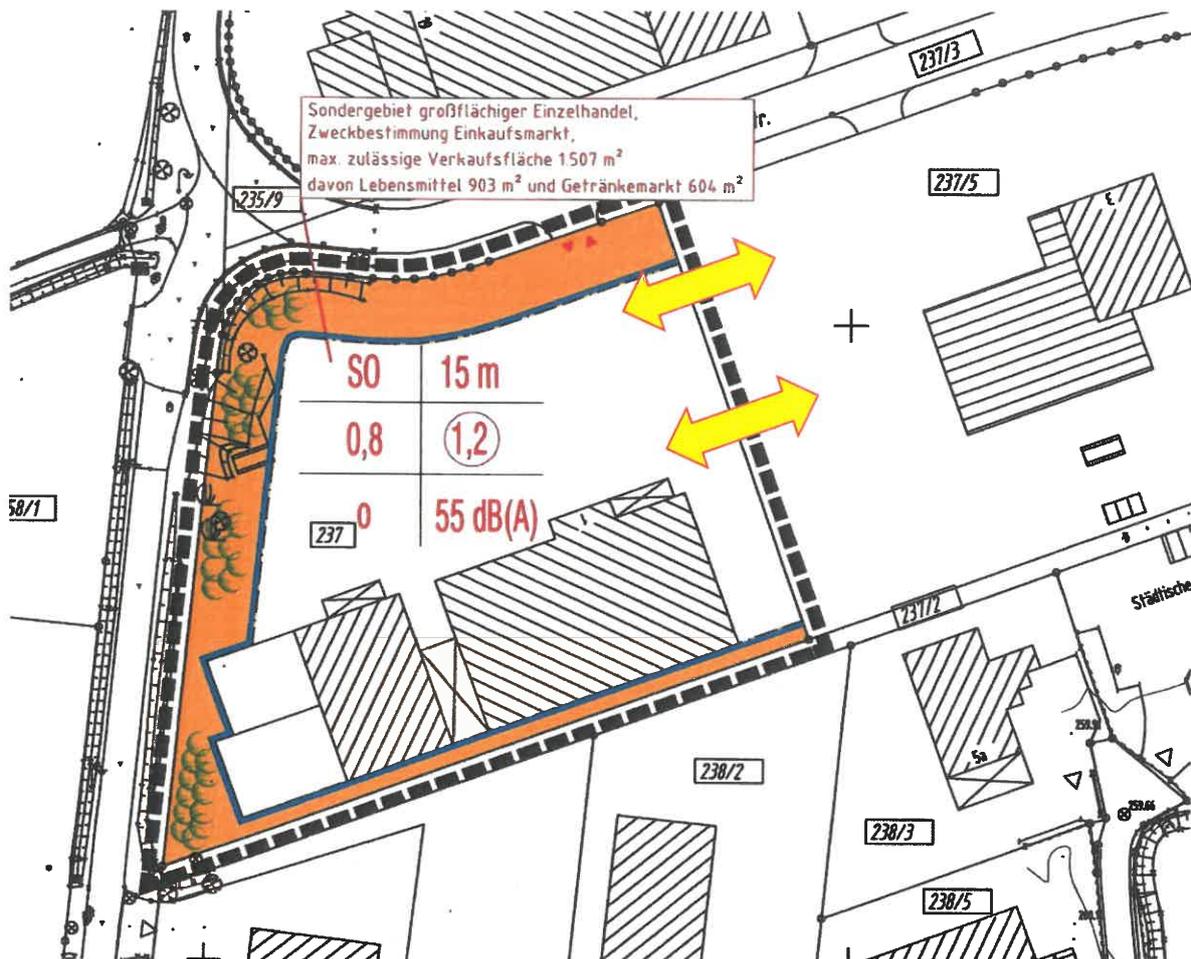


Abb. 4: Auszug 3. Bebauungsplan-Änderung "GE Sandhof II" vom 24.01.2009, Quelle: Stadt Ebern

Die Darstellung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan zum aufliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit der aufliegenden Planung erfolgt somit die 4. Änderung des Bebauungsplanes „GE Sandhof II“.

## 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete dienen der Darstellung und Festsetzung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das Sonstige Sondergebiet erhält als Art der Nutzung die Bestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, da hier ein Verbrauchermarkt ausgewiesen werden soll. Die Verkaufsfläche liegt über dem Maß von 800 m<sup>2</sup>, welche in einem Gewerbegebiet größtmöglich zulässig wäre. Insofern ist die Ausweisung des Sondergebietes erforderlich.

Als konkrete Zweckbestimmung wird „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt, um dem Planungsziel und dem sortimentsspezifischen Angebot konkret zu entsprechen.

### Immissionsschutz:

Für das Plangebiet wird ein Emissionskontingent mit einem maximal zulässigen Schalleistungspegel von 55 dB (A) pro m<sup>2</sup> gemäß Vorgabe und Übernahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandhof II“ festgesetzt. Der Nachweis obliegt dem Bauherrn im Rahmen der Bauvorlage.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt, um zum einen die Ressource Boden optimal auszunutzen und Fehlentwicklungen zum Beispiel in den freizuhaltenden Randbereichen zu vermeiden. Zum anderen soll der Vorhabenträger einen ausreichenden Baurahmen vorgegeben bekommen, in dem er sein Vorhaben richtlinienkonform umsetzen kann.

Es wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, die die im EHEK ermittelte maximal zulässige Verträglichkeitsgröße gemäß Abschöpfungsberechnung und die im LEP Bayern 2018 genannten Größenordnungen für Lebensmittel jeweils unterschreitet (siehe auch Kap. 1.2).

Mit diesen Festsetzungen wird die konforme Umsetzung der künftigen Bebauung sichergestellt.

## **4.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Das Bauvorhaben Aldi soll nach den neuesten Corporate Design-Vorgaben des Unternehmens ausgeführt werden. Das bedeutet, dass der Standort Ebern ein modernes Architekturdesign erhält mit an den Schauseiten umlaufenden Fensterbändern im oberen Gebäudebereich und einem flachgeneigten Dach mit ca. 30° Dachneigung. Die modernen Vorgaben betreffen selbstredend auch das Innendesign und die Verkaufskultur, die jedoch für die hier aufliegende Bauleitplanung von untergeordneter Bedeutung ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch eine Baugrenze kenntlich gemacht, die ihren Anschluss an die Baugrenzen im westlich angrenzenden Baugrundstück (Gebiet der 3. Bebauungsplan-Änderung Sandhof II vom 24.01.2009) hat.

Für Nebenanlagen, hier Stellplätze, ist ein entsprechender Bereich mit dem Planzeichen für Nebenanlagen dargestellt. Damit wird einer zu intensiven Bebauung außerhalb der Baugrenzen vorgebeugt. Die Überschneidung von Baugrenze und Fläche für Nebenanlagen ist bedingt durch geplante Stellplätze unmittelbar am Gebäude und ein mögliches Herausragen von Teilen der Fassade bzw. des Daches neben den bzw. über die Stellplatzflächen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 2) ist darüber hinaus dargestellt, dass zwei Überfahrten von der neu zu gestaltenden Parkierungsfläche Aldi zum Bestand des REWE-Parkplatzes vorgesehen sind.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Höhe mit 9,0 m über dem Niveau der Carl-Benz-Straße festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden zwei Standorte für Werbepylone entlang der Grenze zur Bundesstraße hin mit einer max. zulässigen Höhe von je 9,0 m sowie eine Werbetafel im Bereich der Zufahrt von der Carl-Benz-Straße mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,0 m, jeweils gemessen vom Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, festgesetzt.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge von > 50 m Kantenlänge errichten zu können, die für die geplante Halle mit der Anfahrtsrampe im Westen und den Anbauten im Osten erforderlich wird.

## **5 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Bestandes werden mit leichten Anpassungen auch für das neue Objekt verwendet; neue Einrichtungen werden nicht erforderlich. Die Umplanung macht einige Anpassungsarbeiten und Trassenverschiebungen notwendig, die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt werden (Anhang 2).

Zwischen dem bestehenden REWE-Parkplatz und dem neuen Aldi-Parkplatz wird eine Fahrverbindung vorgesehen, so dass die Kunden sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto zwischen den Märkten wechseln können.

Die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes erfolgt über die bestehenden Straßen und die bestehende Zufahrt.

Vom Büro Gartiser, Germann & Piewak wird ein Baugrundgutachten erstellt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese in die Unterlagen aufgenommen.

## **6 UMWELTBELANGE**

Um festzustellen, ob aufgrund eines Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss lt. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das bereits bestehende Baurecht gemäß letztgültigem Bebauungsplan geprüft werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist.

Gemäß bestehendem Baurecht ist für das derzeit vorgesehene Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 vor. Verglichen mit dem bestehenden Baurecht kommt es somit zu keiner Mehrversiegelung. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Durch die Änderung von Gewerbe- in Sondergebiet ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die im rechtskräftigen Planstand enthaltene Festsetzung einer maximalen Schallemission von 55 dB(A)/qm wird, wie schon seinerzeit für den westlich angrenzenden REWE-Markt, unverändert übernommen, so dass sich auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch keine Verschlechterungen ergeben.

## **7 ARTENSCHUTZ**

Sofern Rodungen notwendig werden, haben diese zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar, zu erfolgen.

## 8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
6. Bayernwerk AG, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
10. Industrie- und Handelskammer Würzburg
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
12. Kreisbrandrat Ralf Dressel

### Nachbargemeinden

13. Stadt Königsberg i. Bay,
14. Markt Burgpreppach
15. Markt Rentweinsdorf
16. Gemeinde Breitbrunn
17. Gemeinde Kirchlauter
18. Gemeinde Pfarrweisach
19. Gemeinde Untermerzbach

Ergeben sich im Verfahren Änderungen, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 27.09.2018, geändert am 07.08.2019, redaktionell ergänzt am 19.12.2019  
Sf-Eb-Ku 16.075.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:  
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi“ mit 4. Änderung „Sandhof II“ und 3. Änderung „Sandhof III“ dient der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten für den bisher in der Straße „An der Ziegelei“ bestehenden Aldi-Markt, der dazu in das Areal des von der Firma Auto Scholz nicht mehr genutzten Kfz-Verkaufsbetriebes in der Carl-Benz-Straße umziehen soll.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgte die 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Ebern, um die Entwicklung der konkreten Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung sicherzustellen.

Da die Festsetzungen des bisher für den Bereich des Betriebes Auto Scholz geltenden Bebauungsplanes durch die geänderte Nutzung nicht überschritten werden, ergeben sich keine Verschlechterungen für Natur und Landschaft und die sonstigen Schutzgüter, so dass keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich wurden (s. Kapitel 6 der vorliegenden Begründung).

Da ein bereits baulich genutztes Areal in der Nähe des bisher bestehenden Einkaufsmarktes genutzt werden kann, können Fühlungsvorteile zur bisherigen Kundschaft genutzt werden. Darüber hinaus kann auf einen Neubau auf der „grünen Wiese“ verzichtet werden.

Auf die Suche nach alternativen Standorten erübrigte sich daher.

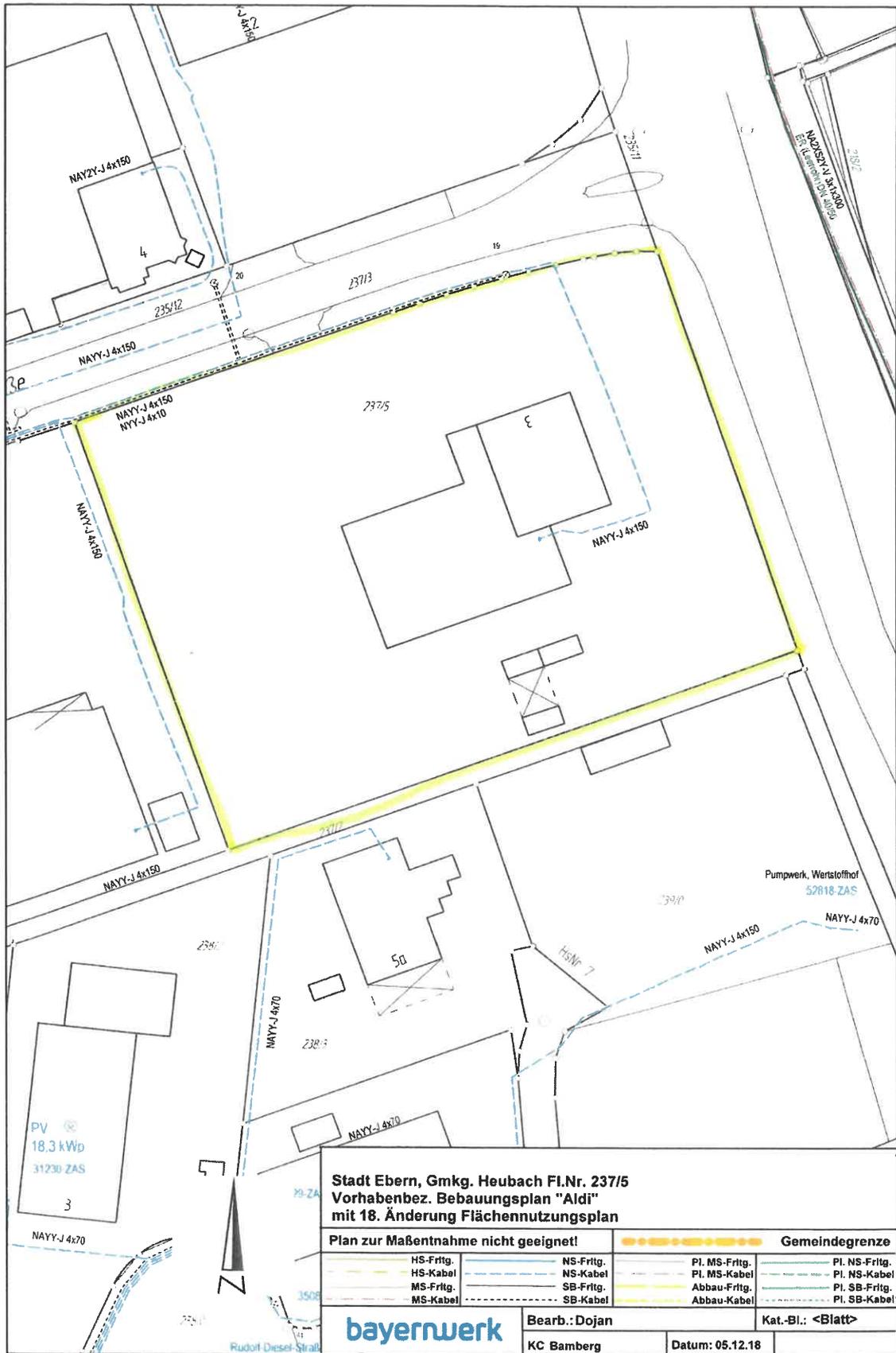
Aufgestellt:  
Bamberg, den 19.12.2019  
Ku-16.075.7

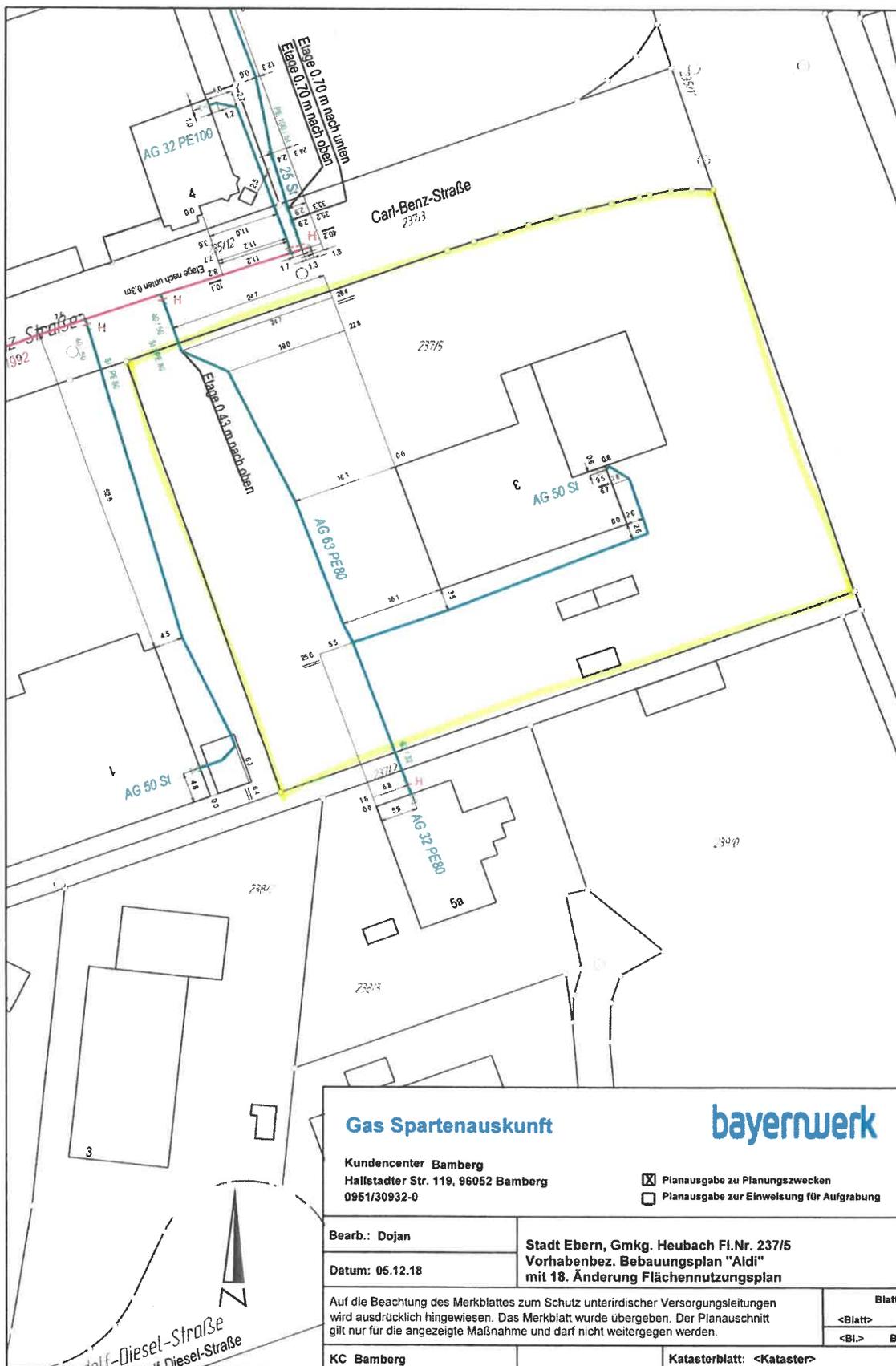
Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

**Anlage 1**





<b>Gas Spartenauskunft</b>		<b>bayernwerk</b>
Kundencenter Bamberg Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg 0951/30932-0		<input checked="" type="checkbox"/> Planausgabe zu Planungszwecken <input type="checkbox"/> Planausgabe zur Einweisung für Aufgrabung
Bearb.: Dojan	Stadt Ebern, Gmkg. Heubach Fl.Nr. 237/5 Vorhabenbez. Bebauungsplan "Aldi" mit 18. Änderung Flächennutzungsplan	
Datum: 05.12.18	Auf die Beachtung des Merkblattes zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Merkblatt wurde übergeben. Der Planausschnitt gilt nur für die angezeigte Maßnahme und darf nicht weitergegeben werden.	
KC Bamberg	Blatt: <Blatt> <Bl> Bl. Katasterblatt: <Kataster>	