

## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

**vorhabenbezogenen 3. Bebauungsplan-Änderung  
„Sondergebiet Sandhof“  
Bereich „Alte Ziegelei 2“**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Entwurf vom 09.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	4
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	5
2.3	Baugrund	5
<b>3.</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>7</b>

### Anlage

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Sandhof“ der Stadt Ebern stammt aus dem Jahr 1997 und wurde seither zweimal geändert, 2001 und 2004. Nunmehr soll hier der Bereich des bisherigen Aldi-Marktes, der in den Bereich des ehemaligen Auto Scholz umsiedelt, eine Nachnutzung erhalten, die nicht aus dem Bereich Lebensmittel sein darf, damit die für Ebern regionalplanerisch zulässige maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel nicht überschritten wird.

Für diese Nachnutzung ist das Dänische Bettenlager vorgesehen, mit einem entsprechenden Hauptsortiment für Möbel und Randsortimenten, die im Detail in Kapitel 3.1 beschrieben sind.

Mit der konkreten Festlegung der Sortimente über eine vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung kann auf eine weitergehende Sortimentsabstimmung mit der Höheren Landesplanung, wie sie bei einer nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung erfolgen müsste, verzichtet werden.

Für die Umsiedlung des alten Aldi-Marktes läuft aktuell die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi“ im Gewerbegebiet Sandhof. Zur Erhöhung der Transparenz der Planung für diese Umsiedlung an den neuen Standort und die Nachnutzung am alten Standort hat die Stadt Ebern auf Anregung des Landratsamtes Haßberge entschieden, die beiden Bauleitplanungen im weiteren Verfahren möglichst parallel durchzuführen.

**Vorhabenträger** und Initiator der aufliegenden Planung ist

Fa. Aldi Süd, Holzäckerstr. 1, 91325 Adelsdorf  
Ansprechpartner: Herr Busch

Die Stadt Ebern hat daher am 20.12.2018 beschlossen, für den Bereich des alten Aldi-Marktes die vorhabenbezogene 3. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Sandhof", Bereich „Alte Ziegelei 2“ aufzustellen.

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

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Da das Dänische Bettenlager in die Kategorie „großflächiger Einzelhandel“ fällt, ist seine Ansiedlung nur in einem Sondergebiet möglich. Da dieses hier bereits besteht, wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der Nachnutzung des alten Einkaufsmarktes durch das Dänische Bettenlager wird zum einen Leerstand vermieden und zum anderen sichergestellt, dass keine Neubaufäche zu seiner Ansiedlung ausgewiesen werden muss. Damit wird dem sparsamen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden Rechnung getragen.

Des Weiteren stellt die im Zuge der Plan-Änderung vorgesehene Sortimentsfestschreibung die Anforderungen des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes (EHEK) der Stadt Ebern sicher, dass sich hier nach der Umsiedlung des bisher hier bestehenden Lebensmittelmarktes in die Carl-Benz-Straße kein neuer zusätzlicher Lebensmittelmarkt ansiedelt.

Auf den Stromleitungs- und Gasleitungsbestand der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen (s. Lagepläne, Anlagen 1 und 2). Bei der Gasleitung ist ein Schutzstreifen von je 0,5 m beidseits der Leitungssachse zu beachten. Des Weiteren sind Hinweise zu beachten, die im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

20.12.2018	Aufstellungsbeschluss
25.07.2019	Beschluss des Vorentwurfs
09.08.2019	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
12.08. – 09.09.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
09.10.2019	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
Januar 2020	Beratung der Anregungen
Januar 2020	Satzungsbeschluss
Februar 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 der Bebauungsplan-Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Flur-Nr. 1488/4 (Straße „Alte Ziegelei“), Gemarkung Ebern-Sandhof
Im Osten:	durch die Flur-Nr. 1488, Gemarkung Ebern-Sandhof
Im Süden:	durch die Flur-Nr. 317 (Straße „Alte Ziegelei“), Gemarkung Ebern-Sandhof
Im Westen:	durch die Flur-Nr. 317 (Straße „Alte Ziegelei“), Gemarkung Ebern-Sandhof

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und beinhaltet die Flur-Nr. 1488/1 der Gemarkung Ebern-Sandhof.

## **2.2 Grundstücksverhältnisse**

Das Grundstück im Geltungsbereich (s. Kap. 2.1) befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

## **2.3 Baugrund**

Der Baugrund besteht gemäß ingenieurgeologischer Karte aus mäßig hartem Felsgestein (Sandstein), dessen mittlere Tragfähigkeit als hoch bis sehr hoch zu bezeichnen ist.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches (Stand Oktober 2019).

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 Denkmal-schutzbehörde zu melden. Entsprechende Hinweise sind im Textteil zur Bebauungsplan-Änderung enthalten.

## **3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

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

Für das Sonstige Sondergebiet werden folgende Sortimente festgesetzt:

#### Hauptsortiment:

Schlafzimmermöbel, Wohnmöbel, Korbmöbel, Kindermöbel, Probegbetten, Badmöbel, Badaccessoires, Küchenmöbel, Matratzen / Lattenroste / Matratzenzubehör, Teppiche (keine Rollenware), Sonnenschutz / Sichtschutz, Stilmöbeln, Bilderrahmen, Lampen.

#### Randsortimente:

Badtextilien, Oberbetten / Decken, Kissen, Saisonwaren (Camping, Outdoor, Baumarkt- und Gartenartikel), Bettwäsche, Bettlaken, Handtücher, Meterware, Decoschals, Kinderartikel, Kleinwaren / Haushaltswaren, Tischdecken und -sets.

Die Randsortimente dürfen maximal 11 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Diese Sortimente werden festgesetzt, um dem Planungsattribut „vorhabenbezogen“ mit dem spezifischen Sortimentsangebot dieses Unternehmens zu entsprechen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da der Nachnutzer die bestehende Situation nutzt, gilt die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 weiterhin. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird gemäß tatsächlich bestehender Geschossfläche, die nicht erweitert wird, auf 0,3 reduziert.

Als maximale Gebäudehöhe werden 7,50 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt, was dem Bestand entspricht.

Es wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 922 m<sup>2</sup> festgesetzt, wovon 11 % (also 101,4 m<sup>2</sup>) für die Randsortimente zulässig sind.

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

Die künftige Nutzung kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Anlage 3 entnommen werden.

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

Das Dänische Bettenlager nutzt die bestehende Gebäudehülle, Umbauten erfolgen nur im Inneren. Insofern ergeben sich keine Änderungen in der Kubatur. Die Baugrenze wird entsprechend an den Bestand angepasst.

Es bleibt bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise, da der Baukörper im Bestand eine Kantenlänge über 50 m hat.

Gemäß dem aktuellen Werbekonzept sind Fahnenmasten und Werbeträger vorgesehen, deren Standorte und Dimensionen im Plan und in den textlichen Festsetzungen niedergelegt sind.

Für die Stellplätze, die ebenfalls im Bestand genutzt werden, ist ein entsprechender Bereich mit dem Planzeichen für Nebenanlagen dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden drei Standorte für Werbefahnenmaste in der Grünfläche in der Nordwestecke des Geltungsbereiches mit einer max. zulässigen Höhe von je 7,0 m sowie eine Werbetafel (Aufsteller) im Bereich der Einmündung in die Straße „Alte Ziegelei“ mit einer maximal zulässigen Pfostenhöhe von 5,0 m, jeweils gemessen vom Niveau des bestehenden Geländes, 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.

## **4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Bestandes werden unverändert genutzt; neue Einrichtungen werden nicht erforderlich.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr erfolgt über die bestehenden Straßen und die bestehende Zu-/Abfahrt.

## **5 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Beibehaltung dieser GRZ vor. Somit kommt es zu keiner Mehrversiegelung. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Bestehende Gehölze am südlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Anstelle der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Parkplatzbereich festgesetzten 11 Einzelbäume werden künftig sogar 15 bereits bestehende Einzelbäume auf den Stellplatzflächen zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Änderung der Branchensortimente ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Anzahl der Stellplatzflächen wird nicht vergrößert. Im Vergleich zum bestehenden Lebensmittelmarkt sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Vielmehr ist bei einem Möbelhaus von einer geringeren Parkplatzfrequentierung und einer geringeren Lieferfrequentierung auszugehen als bei einem Lebensmitteldiscounter, so dass die künftige Lärmemission geringer sein wird als bisher.

## **6 ARTENSCHUTZ**

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

## **7 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung 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 Netz GmbH, 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

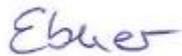
Ergeben sich im Verfahren Änderungen, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 25.07.2019, geändert am 09.10.2019

Sf-Eb-Ku 19.005.7

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



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



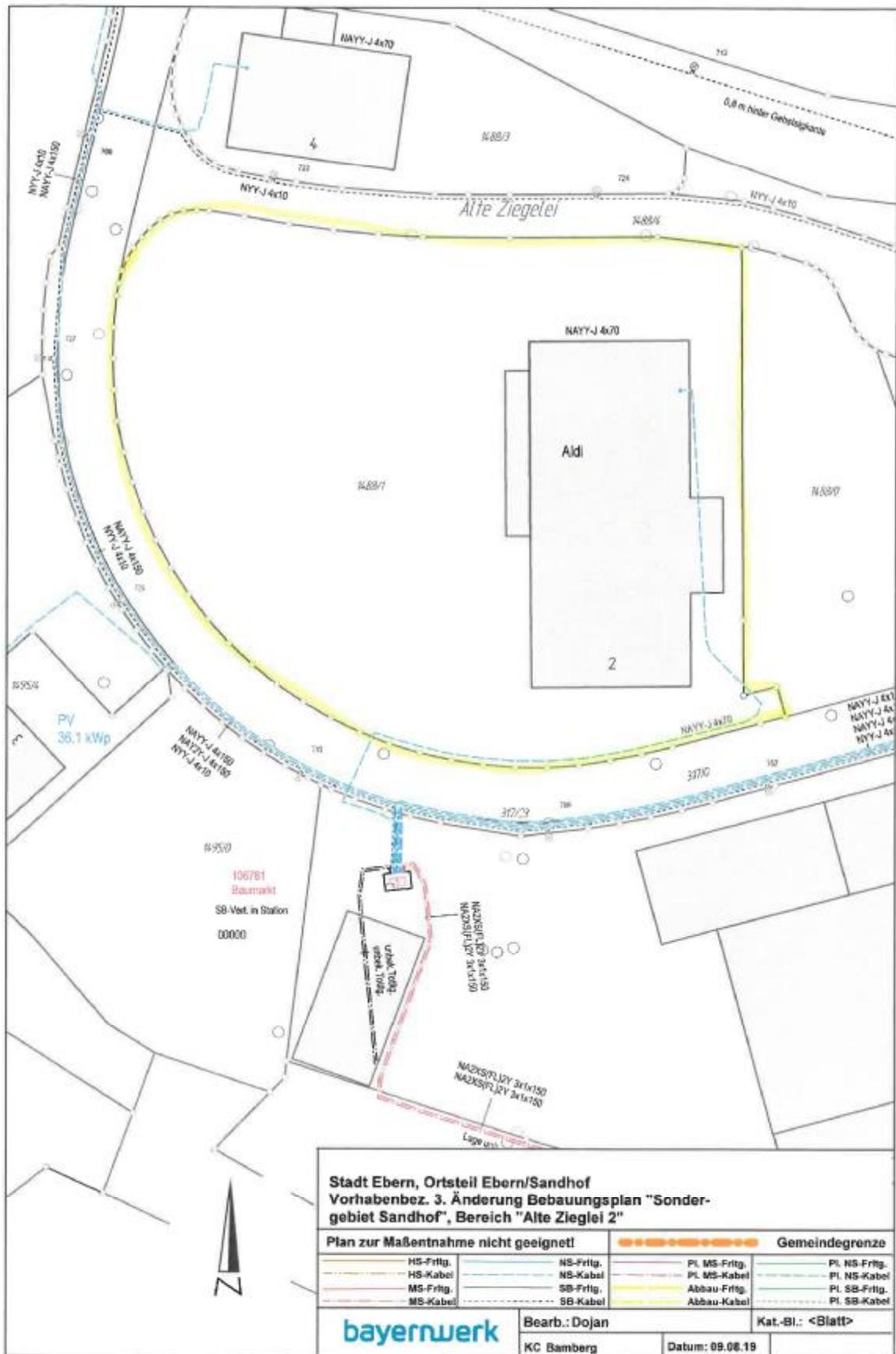
Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlage 1



Anlage 2

