

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans**

**(Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Aldi")**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Vorentwurf vom 27.09.2018

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>4</b>

---

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Im Gewerbegebiet "Sandhof II" der Stadt Ebern ist das Grundstück Carl-Benz-Straße 3, Flur-Nr. 237/5, Gemarkung Heubach, derzeit ungenutzt, da die Filiale der Fa. 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 in Ebern bleiben, dabei aber mit einem modernen Bau an einen attraktiveren Standort ziehen, um seiner neuen Strategie als "Filiale der Zukunft" Rechnung tragen zu können.

Für den vorgesehenen großflächigen Einzelhandel ist eine Änderung der Nutzung von derzeit Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel (GEH)" erforderlich. Dies macht eine entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

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

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

Die Stadt Ebern hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 29.09.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi" mit den entsprechenden Änderungen der bestehenden Bebauungspläne aufzustellen und im Parallelverfahren dazu auch den Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern. Es handelt sich dabei um die 18. Änderung.

Mit der Bearbeitung der Planung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Fachinformationen

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. Da der Flächennutzungs- und Landschaftsplan hinsichtlich dieser Änderung bisher nicht angepasst wurde, wird die Anpassung nun zusammen mit der gleichen Nutzungsänderung im östlich angrenzenden Bereich vorgenommen.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Verfahren 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
31.01.2019	Beratung der Anregungen im Stadtrat und Billigungsbeschluss
Februar 2019	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Februar – März 2019	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
April 2019	Beratung der Anregungen im Stadtrat
April 2019	Feststellungsbeschluss
Mai 2019	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

## 2 ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderung ist die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die beabsichtigte konkrete Bauleitplanung für den östlichen Teilbereich sowie die Übernahme des Bestandes an Nutzung im westlichen Teilbereich, um die Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan sicherzustellen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der übereinstimmenden Aussagen von Flächennutzungs- und Landschaftsplan und konkretisierter Bauleitplanung hinsichtlich der Sonderbaufläche nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für geplanten großflächigen Einzelhandel zur Deckung des bestehenden Bedarfs.

## 3 AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird bisherige gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geändert.

Da Grund- und Geschossflächenzahl in der konkreten Bauleitplanung beibehalten werden, ergibt sich keine Verschlechterung im Hinblick auf die Auswirkungen für Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

Auf die konkrete Bauleitplanung wird verwiesen.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Beschränkung der Emissionen beibehalten werden soll, wird der Änderungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt (= "*Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*").

## 4 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


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

Aufgestellt:

Bamberg, den 27.09.2018

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