



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zur Endfassung vom 7. August 2019

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.81.05
Projekt: 4. Änderung
des Bebauungsplanes
„Westlich der Bahnhofstraße“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach §13a BauGB

Gemeinde:

Stadt Ebern

Landkreis:

Haßberge

Vorhabensträger:

Mandrops AG, Bahnhofstraße 17, 96106 Ebern

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	4
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. HYDROLOGIE	6
5.5. VEGETATION	7
5.6. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	9
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
9.1. ENTWÄSSERUNG	9
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	10
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
9.4. BODENORDNUNG UND GRUNDDIENSTBARKEITEN	10
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
11.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	14
11.3. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	14
11.3.1. <i>Luftreinhaltung/ Immissionsschutz</i>	14
11.3.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	14
11.4. WIRTSCHAFT.....	15
11.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	15
12. ENTWURFSVERFASSER	15
13. ANLAGEN	16

1. Angaben zur Kommune

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Ebern liegt im Osten des Landkreises Haßberge, etwa 30 Kilometer von der Kreisstadt Haßfurt entfernt. Das Stadtzentrum liegt auf einer Höhe von rund 270 Metern über NN.. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Ebern, den Pfarrdörfern Fischbach und Jesserndorf, den Kirchdörfern Albersdorf, Bischwind a. Raueneck, Bramberg, Eyrichshof, Neuses a. Raueneck, Reutersbrunn, Untereppach und Vorbach, den Dörfern Brünn, Eichelberg, Fierst, Frickendorf, Heubach, Höchstädten, Rotenhan, Ruppach, Sandhof, Siegfelfeld und Weißenbrunn, den Weilern Gemünd, Kurzewind, Specke und Welkendorf sowie den Einzeln Gemündermühle, Hetschingsmühle, Lützelebern, Pöppelsmühle, Sachsenhof und Straßenhof.

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Ebern ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen, (Nebenbahn Breitengüßbach – Ebern – Maroldsweisach, Personenverkehr nur bis Ebern). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verbindungsstraße ist die B 279 Gersfeld – Bad Neustadt a.d.Saale – Bad Königshofen i.Grabfeld – Ebern – B 173. Weitere wichtige Straßen sind die St 2278 Oberhohenried – Königsberg i.Bayern – Ebern – Untermerzbach – B 4 sowie die Kreisstraßen HAS 14 (Zeil an Main – Bischofsheim – Dörfliß – Weißenbrunn – Gemünd), HAS 49 (Hohnhausen – Bischwind a. Raueneck – Ebern), HAS 50 (Leuzendorf – Bischwind a. Raueneck – Vorbach), HAS 51 (Reutersbrunn – Heubach – Ebern – Gleusdorf) und HAS 60 (Hohnhausen – Bramberg).

2. Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Erweiterung eines Elektronikmarktes am bestehenden Standort.

Es handelt sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um ein Verfahren im städtebaulichen Innenbereich, weshalb das Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird. Die Fläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter und das Vorhaben dient der städtebaulichen Nachverdichtung in diesem Bereich. Das Vorhaben hat keine erheblichen Umweltauswirkungen, was auch durch die Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB belegt wurde. Somit sind die Kriterien für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Es entfällt nach §13a BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Auch der Umweltbericht entfällt bei diesem Verfahren, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, die nach §2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Änderung ist ein vorhabenbezogenes Verfahren nach §12 BauGB. Die Firma Mandrops AG ist initiativ an die Stadt Ebern herantreten, da sie an ihrem Standort an der Bahnhofstraße 17, 96106 Ebern gerne eine Betriebserweiterung vornehmen würde. Diese soll zusätzliche Lagerflächen, Verkaufsflächen, Stellplätze sowie Präsentationsräume und Ruheräume für die Mitarbeiter umfassen.

Durch die Erweiterung des Betriebs wird mit einem Bedarf von insgesamt 27 Vollzeitkräften geplant. Da jedoch viele Bereiche mit Teilzeitstellen im Wechselschichtbetrieb besetzt werden, wird die Gesamtanzahl der Mitarbeiter bei rund 50 liegen. Somit werden nicht nur die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig am Standort gesichert, sondern es entstehen darüber hinaus zusätzlich neue Arbeitsplätze im Mittelzentrum Ebern.

Dadurch, dass die Verkaufsfläche über der Grenze von 1.200m² liegt, wird das Gebiet bei einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ebern als ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach §11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Durchführung des Vorhabens erscheint in der geplanten Dimension im Hinblick auf die herausragende Bedeutung von Ebern als Mittelzentrum in der nördlichen und östlichen Haßberge-Region, sowie die geplanten Sortimentsbereiche und die gute Zentralität und Erreichbarkeit unter Aspekten des Städtebaus und der Stadtentwicklung als sinnvoll.

Übersicht über die geplanten Sortimentsbereiche:

- Elektrogroßgeräte	165m ²
- Elektrokleingeräte	60m ²
- Unterhaltungselektronik	245m ²
- Showküche	20m ²
- Küchen Musterfläche	25m ²
- Uhren-/Schmuck	25m ²
- Reisegepäck	40m ²
- Taschen	30m ²
- Spielwaren	115m ²
- Babymarkt	15m ²
- Haushalt	70m ²
- Schreibwaren	80m ²
- Post	25m ²
- Zeitschriftenladen	100m ²
- Fotostudio	25m ²
- Aktions- Kassenbereich	85m ²
- Desigual	10m ²

In einer vorab eingeholten Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 06. April 2018 bezüglich des Vorhabens besteht Einverständnis mit den Planungen. Das Vorhaben entspricht den Zielen 5.3.1 und 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen für die Bauleitplanung, welcher Berechnungen im Einklang mit dem Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms zugrunde liegen, wurden in den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Diese stehen nicht in Widerspruch zueinander.

Die Einzelsortimente wurden bauleitplanerisch dargestellt, sodass sichergestellt ist, dass die einzelnen landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Ferner wurde seitens der Regierung von Unterfranken auf die Broschüre „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“ verwiesen.

Die gemäß §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung wird gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dessen Teilfortschreibung 2018 gehört die Stadt Ebern als Mittelzentrum wie der gesamte Landkreis Haßberge zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nach Ziffer 2.2.2 des Regionalplans für die Planungsregion Main-Rhön soll Ebern als Arbeitsplatzschwerpunkt gesichert und erweitert werden. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe soll vorrangig angestrebt werden.

Nach Ziffer 2.2.3 des Regionalplans für die Planungsregion Main-Rhön soll Ebern bevorzugt entwickelt werden

Nach Ziffer 2.4.2 des Regionalplans für die Planungsregion Main-Rhön soll u.a. in Ebern auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön ist Ebern als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt außerdem auf einer Entwicklungsachse, die von Bad Neustadt a.d.Saale über Saal a.d.Saale, Bad Königshofen i.Grabfeld und Maroldsweisach weiter nach Bamberg führt.

Nachbargemeinden sind die Stadt Königsberg i.Bayern, der Markt Burgpreppach, die Gemeinden Pfarrweisach und Untermerzbach, der Markt Rentweinsdorf und die Gemeinde Kirchlauter, alle Landkreis Haßberge.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Ein Schutzstreifen von 10 Metern Breite wurde entlang der Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH nachrichtlich übernommen.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nachrichtlich übernommen wurden weiterhin folgende Leitungstrassen:

SB-Kabel, Bayernwerk

NS-Kabel, Bayernwerk

Gasleitung, Bayernwerk

Ferngasleitung, Ferngas Netzgesellschaft mbH mit einem Schutzstreifen von 10 Metern Breite.

Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitungen im Gelände.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO dargestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 werden die Darstellungen bei der anstehenden Überarbeitung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes redaktionell berichtigt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Die Stadt Ebern ist Mitglied der Baunach-Allianz.

Am 1. März 2018 wurde das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) der Baunach-Allianz interkommunal von allen elf Städten und Gemeinden beschlossen. In der Sitzung des Stadtrates vom 25.04.2018 wurde die Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts beschlossen. Folgende Aspekte sind dabei für die vorliegende Planung relevant.

Das Vorhabengebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Maßnahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort sind unter anderem die Qualität der bestehenden Betriebe zu erhalten bzw. zu erhöhen sowie die gezielte Schließung von Angebotslücken des innenstadtrelevanten Bedarfs, darunter in den Bereichen Schuhe/Lederwaren und EDV.

Maßnahmen zur Vitalisierung des Versorgungsstandorts Ebern sollen eine aktive Unterstützung der innenstädtischen Betriebe beispielsweise durch die Ermöglichung von Verkaufsflächenerweiterungen und den Verzicht auf Abgaben bei Außennutzung umfassen.

Generell soll dem gegenwärtigen Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang ist ein ungedecktes Umsatzpotential bei Lederwaren sowie bei EDV und Telekommunikation zu erwähnen, welches durch das Vorhaben zumindest partiell abgedeckt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts in einem sehr hohen Maße entspricht. Die Mandrops AG wird explizit unter den Besonderheiten des Eberner Einzelhandels aufgeführt.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“ grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gewerbegebiete „Geussenacker“ und „Westlich der Bahnhofstraße“ an. Der Bereich ist bereits vollständig bebaut. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an.

Aus der gegenwärtigen Situation sind keine Konfliktpunkte erkennbar, deren Lösung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Ebern, im Gewerbegebiet westlich der Bahnhofstraße, gelegen im Norden des historischen Stadtzentrums am Rande des Tals der Baunach.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Staatsstraße 2278 (Rückgrabenweg) und im Osten von der Bahnhofstraße (HAS49) begrenzt. Nördlich schließen sich Gewerbeflächen an, im Westen der Parkplatz für den Standort der Valeo S.A.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 265 Metern an der Kreisstraße im Osten auf eine Höhe von rund 262 Metern im Westen ab. Das Gelände besitzt kein nennenswertes Nord-Süd-Gefälle.

Derzeit werden die Flächen gewerblich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist lediglich im Bereich der Parkplätze in Form von Baumpflanzungen vorhanden.

5.4. Hydrologie

Fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Planungsgebiet entwässert im Regelfall in den parallel zur Baunach verlaufenden Mühlbach, der in einer Entfernung von circa 230 Metern liegt.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor;

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5.5. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbefläche genutzt, erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Planungsgebiet nicht. Bestehende Pflanzungen im Bereich der Stellflächen und den Randbereichen sollen soweit als möglich erhalten werden.

5.6. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Ebern und das Planungsgebiet liegen an der Grenze des Itz-Baunach-Hügellandes (117) im Norden und dem Naturraum Haßberge (116) im Süden. Geologisch liegt der Bereich im Keuper, genauer im Sandsteinkeuper des Mittleren Keuper. Diese unter marinen Bedingungen gebildeten Schichten bestehen aus Sanden und Tonen mit Einlagerungen von Gipsmergeln, Mergeln oder Dolomit.

Für die Flächen sind nach derzeitigem Planungsstand keine Vorkommen von Altlasten bekannt. Es ist jedoch möglich, dass sich in der näheren Umgebung in früheren Jahren kontaminierte Schlämme der Firma Kugelfischer abgelagert haben.

Es ist zwingend erforderlich bei den Gründungs- und Aushubarbeiten einen hierfür zugelassenen Gutachter zu beauftragen und die Arbeiten fachtechnisch überwachen und dokumentieren zu lassen. Die anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung zuzuführen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Nachweisverordnung in der jeweils gültigen Fassung wird seitens des Landratsamts Haßberge hingewiesen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Bahnhofstraße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
409	Teilfläche,	409/1	
409/2		409/3	
409/4		410	
410/2		410/3	
410/6		410/10	

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit der Planung besteht Einverständnis. Das Grundstück 410/6 befindet sich teilweise in Besitz der Stadt Ebern, das Grundstück 410/3 befindet sich vollständig in Besitz der Stadt Ebern.

Auf den Grundstücken Flur-Nummer 410/2 und 410 befindet sich das gewerblich genutzte Bestandsgebäude der Mandrops AG.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel:	1.635 m ²
Private Grünfläche:	280 m ²
Öffentliche Grünfläche:	68 m ²
Verkehrsfläche:	1.265 m ²
darunter öffentliche Verkehrsfläche:	147 m ²
Summe:	3.395 m²

6.2. Bauliches Konzept

Nach dem Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß §12 BauGB soll innerhalb des Planungsgebietes im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude eine Erweiterung angebaut werden. Der Erweiterungsbau – im Bebauungsplan als Teilfläche 3 dargestellt – umfasst ein Untergeschoss, welches als Lagerfläche genutzt werden soll, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, in welchen jeweils Verkaufsflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans geplant sind, sowie ein Dachgeschoss, in welchem Präsentationsräume für Geschäftskunden sowie Sozialräume für Mitarbeiter liegen sollen. Im westlichen Teil des Planungsgebietes werden Kunden- und Mitarbeiterparkplätze eingerichtet, ebenso werden im östlichen Bereich bestehende Parkflächen weiter genutzt.

Zudem wird das Bestandsgebäude in der Teilfläche 2 um ein Dachgeschoss aufgestockt, um Kapazitäten für Büroräume zu schaffen.

Die bestehenden Lager- und Verkaufsräume in Teilfläche 1 werden in ihrer baulichen Nutzung nicht verändert.

Die Geschossfläche des Vorhabens darf 3.950m² nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen der verschiedenen Sortimente dürfen die festgesetzten Werte nicht überschreiten.

Eine Grundflächenzahl von 0,8, die gemäß §17 BauNVO für Sondergebiete nach §11 BauNVO anzusetzen ist, kann in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Zum einen ist die Fläche des Vorhabens mit ca. 3.400 m² recht überschaubar, zum anderen ist die Fläche auch gegenwärtig bereits in einem sehr hohen Maße, ausgenommen sind lediglich Randstreifen, durch Gebäude und Stellplätze versiegelt. Am Status Quo der Versiegelung ändert die geplante Bebauung nichts.

Die Baugrenze verläuft im Bebauungsplan gemäß dem Standort der geplanten und bestehenden Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie darf durch Nebenanlagen wie Fluchttreppen und Vordächer/Überdachungen um bis zu 5,00 Meter überschritten werden.

Werbepylone sind gemäß den Planeintragungen als Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Für das Vorhaben wird ein Telekommunikationsmast der Deutschen Telekom versetzt. Der neue Standort ist im Plan eingetragen. Der bisherige Standort lag im Bereich, der nun überbaut werden soll.

Im Bereich des Grundstücks der Flurnummer 411 der Gemarkung Ebern wird eine Abstandsflächenübernahme erfolgen. Darüber hinaus besteht am Nachbargebäude (Bahnhofstraße 21) eine Brandwand.

Im Bereich der Grundstücke 409 und 410/1 der Gemarkung Ebern sind die Abstandsflächenübernahmen als Grunddienstbarkeiten geregelt (vgl. Punkt 9.4 dieser Begründung).

Werbeanlagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan erlaubt und nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan anzubringen. Die Werbeanlagen dürfen dabei die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2278 und der HAS 49 nicht beeinträchtigen.

Der Standort in zentraler Lage kann als städtebaulich gut integriert beschrieben werden.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße HAS 49 (Bahnhofstraße) und die Straße „Rückgrabenweg“ (St 2278).

Plan Nummer 10 des Vorhaben- und Erschließungsplans erläutert die Verkehrsführung und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Zufahrt für Lieferanten hat über den Rückgrabenweg zu erfolgen. Die Warenannahme ist beschildert und wird durch das Vorhaben nicht verändert, sodass die Anfahrtssituation für Lieferanten im Wesentlichen gleichbleibt.

Die Zufahrt über den Rückgrabenweg fungiert ebenfalls als Zufahrt für die Stellplätze im westlichen Teil des Planungsgebietes und zu den Stellplätzen der Firma Valeo S.A.

Die Durchfahrt für Betriebsangehörige und Besucher im weitesten Sinne zu den Stellplätzen der Valeo S.A. ist im Rahmen der Grunddienstbarkeiten geregelt (vgl. Punkt 9.4 dieser Begründung).

Über die Bahnhofstraße kann lediglich zu Kurzzeitparkplätzen im Eingangsbereich zugefahren werden. Eine Durchfahrt zu Parkplätzen der Firma Valeo kann nicht mehr erfolgen. Dieser Sachverhalt wird durch Vorwegweiser verdeutlicht, um gefährlichen Situationen vorzubeugen.

Das Landratsamt Haßberge weist darauf hin, dass die Sichtfelder an den Ein- und Ausfahrten nach den einschlägigen Regelwerken dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Planungsgebiet ist gemäß den Planeintragungen zu begrünen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Ein Entwässerungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Entwässerung in der Stadt Ebern erfolgt im Mischsystem.

Ein Anschluss an bestehende Mischwasserkanäle ist vorhanden. Durch die Betriebserweiterung ist nur ein geringer Anstieg des Mischwasseraufkommens zu erwarten. Durch den bestehenden sehr hohen Grad der Versiegelung ist auch nicht mit einem Mehraufkommen an Niederschlagswasser zu rechnen, welches entsorgt wird. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche, welche bereits versiegelt ist und über die städtische Kanalisation entwässert.

Gemäß dem Vertrag vom 13. April zwischen der Mandrops AG und der FTE Automotive GmbH gilt folgendes:

Der jeweilige Eigentümer der Vertragsflächen 3 (beige) und 4 (gelb) ist befugt, über den in dem beigefügten Lageplan rosa eingezeichneten Bereich der ihm verbleibenden Restflächen der Grundstücke Flst. 409 und 410/1 Oberflächenwasser von den Vertragsflächen 3 und 4 zu den Vertragsflächen 1 (blau) und 2 (grün) hin ab- bzw. durchzuleiten (vgl. Punkt 9.4 dieser Begründung).

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist bereits erfolgt. Eine Erweiterung des Hausanschlusses ist erforderlich.

Sollte die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Netz sichergestellt werden, so sind geeignete Maßnahmen zu ihrer Sicherstellung im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist vorhanden.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist bereits vorhanden. Weitere erforderliche Versorgungsleitungen sind auf privatem Grund zu verlegen. Für das Vorhaben wird ein Telekommunikationsmast der Deutschen Telekom versetzt. Der neue Standort ist im Bebauungsplan eingetragen.

9.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Haßberge.

9.4. Bodenordnung und Grunddienstbarkeiten

Ein Flächenkauf zur Realisierung des Projektes ist erfolgt.

Die Mandrops AG erwirbt dabei eine Teilfläche des Firmenparkplatzes der FTE Automotive GmbH, auf den Grundstücken der Flurnummern 409 und 410/1 der Gemarkung Ebern, um die vorgegebenen Stellplätze/m² Verkaufsfläche gewährleisten zu können.

Flur-Nr. 409: 887m²

Flur-Nr. 410/1: 103m²:

Darüber hinaus erwirbt die Mandrops AG eine Teilfläche des Grundstücks 410/6 von der Stadt Ebern.

Flur-Nr. 410/6: ca. 55m²

Folgende Grunddienstbarkeiten wurden im Kaufvertrag vom 13. April 2018 verfügt:

Geh- und Fahrrecht auf der Vertragsfläche 4 (gelb):

Vertragsfläche 4 (733m² aus Flst. 409 d. Gemarkung Ebern) – „dienendes Grundstück“

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 437 der Gemarkung Ebern ist befugt:

- Das dienende Grundstück zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf den Ausübungsbereich mitbenützen
- Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden. Dies gilt insbesondere für Arbeiter und Angestellte des auf dem herrschenden Grundstück jeweils betriebenen Unternehmens sowie Arbeiter und Angestellte von mit dem vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmen sowie jeweils deren Kunden oder Besucher im weitesten Sinn.

- Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und -setzung sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks.
- Der Berechtigte ist nicht verpflichtet sich an diesen Maßnahmen oder den diesbezüglichen Kosten zu beteiligen.

Geh- und Fahrrechte an den Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern – „dienende Grundstücke“

Der Verkäufer räumt an den ihm verbleibenden Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Vertragsflächen 1-4 sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flste. 410 und 410/2 (herrschende Grundstücke) der Gemarkung Ebern folgende Rechte ein:

- Der jeweilige Eigentümer der herrschenden Grundstücke ist befugt, den in dem beigefügten Lageplan rosa eingezeichneten Bereich der dienenden Grundstücke zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren.
- Das dauerhafte Parken ist auf dem Ausübungsbereich ausdrücklich nicht gestattet. Zulässig ist jedoch das zeitweilige Abstellen von LKW zum Zwecke des Be- und Entladens.
- Der Eigentümer der dienenden Grundstücke darf den Ausübungsbereich mitbenützen.
- Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden. Dies gilt insbesondere für Arbeiter und Angestellte des auf dem herrschenden Grundstück jeweils betriebenen Unternehmens sowie Arbeiter und Angestellte von mit dem vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmen sowie jeweils deren Kunden oder Besucher im weitesten Sinn.
- Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und -setzung sowie die Verkehrssicherungspflicht – also die Pflicht zum Räumen, Streuen und ähnlichem – obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks.
- Der Berechtigte ist nicht verpflichtet sich an diesen Maßnahmen oder den diesbezüglichen Kosten zu beteiligen.

Dienstbarkeit zur Duldung von Oberflächenwasser an den Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern:

Der Verkäufer räumt an den ihm verbleibenden Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern (dienende Grundstücke) dem jeweiligen Eigentümer der Vertragsflächen 3 und 4 (herrschende Grundstücke) folgende Rechte ein:

- Der jeweilige Eigentümer der herrschenden Grundstücke ist befugt, über den in dem beigefügten Lageplan rosa eingezeichneten Bereich der dienenden Grundstücke Oberflächenwasser von den herrschenden Grundstücken zu den Vertragsflächen 1 und 2 hin ab- bzw. durchzuleiten.

Abstandsflächendienstbarkeit an den Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern.

Der Verkäufer räumt an den ihm verbleibenden Restflächen der Grundstücke Flste. 409 und 410/1 je der Gemarkung Ebern (dienende Grundstücke) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Vertragsflächen 3 und 4 (herrschende Grundstücke) folgende Rechte ein:

Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke ist verpflichtet, die Abstandsfläche des auf den herrschenden Grundstücken entstehenden Gebäudes (unabhängig von dessen endgültigem Ausmaß) auf dem in dem beigefügten Lageplan rosa eingezeichneten Bereich zu dulden.

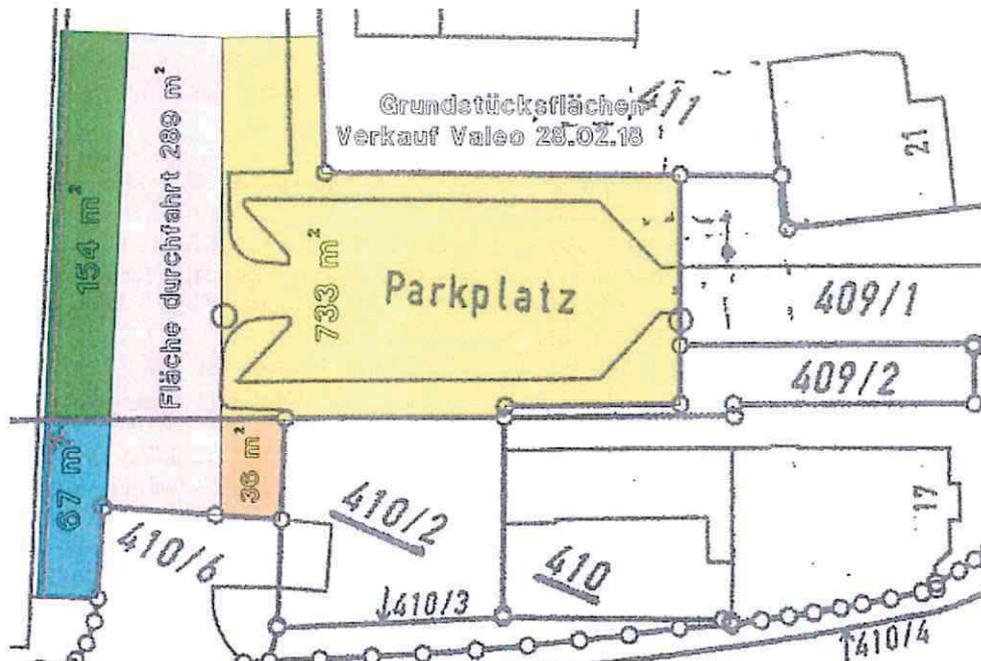


Abbildung 1: Auszug aus dem Lageplan, Darstellung der genannten Vertragsflächen.

Die Mandrops AG erwirbt eine Teilfläche des Grundstücks der Flurnummern 409/1 der Gemarkung Ebern und des Grundstücks 410/6 der Gemarkung Ebern von der Stadt Ebern.

Geh- und Fahrrecht:

Der Käufer räumt an dem Grundstück 409/1 der Gemarkung Ebern – nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt- zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 437 der Gemarkung Ebern – nachstehend „herrschendes Grundstück“ genannt – folgende Rechte ein, und zwar mit Wirkung ab dem vereinbarten Besitzübergang.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks – nachstehend „Berechtigte“ genannt – ist befugt, das dienende Grundstück zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks darf den Ausübungsbereich mitbenützen.

Die Ausübung der Rechte kann Dritten überlassen werden. Dies gilt insbesondere für Arbeiter und Angestellte des auf dem herrschenden Grundstück jeweils betriebenen Unternehmens sowie Arbeiter und Angestellte von mit dem vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmen sowie jeweils deren Kunden oder Besucher im weitesten Sinn.

Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und -setzung sowie die Verkehrssicherungspflicht – also die Pflicht zum Räumen, Streuen und ähnlichem obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks. Der Berechtigte ist nicht verpflichtet, sich an diesen Maßnahmen oder den diesbezüglichen Kosten zu beteiligen.

Leitungsrecht:

Der Käufer räumt an der Vertragsfläche 2 – nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt zugunsten der Stadt Ebern – nachstehend „Berechtigte“ genannt – das Recht ein, die Stromleitung dort zu belassen, zu nutzen, instandzuhalten, zu erneuern und ggf. zu entfernen und alle diese Maßnahmen durch Dritte ausüben zu lassen. Der Berechtigte darf das dienende Grundstück hierzu betreten und aufgraben und durch Dritte betreten und aufgraben lassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Entstehende Schäden sind unverzüglich zu beheben, notfalls in Geld zu entschädigen. Das Gleiche gilt, wenn durch eine nicht ordnungsgemäße Unterhaltung der Stromleitung Schäden am Grundstück und dessen Bestandteilen entstehen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist Bedingung für die weitere Ausübung der Rechte.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Norden führt dazu, dass die Flächen „gelb“, „rosa“ und „grün“ mit den entsprechenden Grunddienstbarkeiten entsprechend nach Norden erweitert werden. Die entsprechend zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Passagen über Grunddienstbarkeiten im Bereich der Tiefgarage entfallen, da in der gegenwärtigen Entwurfsplanung die Einrichtung einer Tiefgarage nicht länger vorgesehen ist. Es wird angeraten, die Vertragsunterlagen und die Einträge im Grundbuch dahingehend abzuändern.

10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung und die Planung erfolgen ohne die Aufwendung öffentlicher Mittel.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

An der bestehenden Gesamtsituation wird durch die Änderung des Bebauungsplans nichts Wesentliches geändert.

In der Nähe des Planungsgebietes liegt in der Bahnhofstraße 15 auf dem Friedhof der Stadt Ebern die Kath. Friedhofskapelle St. Maria, Georg und Vitus, Aktenzeichen D-6-74-130-8. Es handelt sich um eine spätgotische Kapelle. Die Kapelle lag zu früheren Zeiten außerhalb der Stadt.

Durch die bestehende bauliche Entwicklung ist das Umfeld der Friedhofskapelle bereits gestört, da es stark von gewerblich und industriell genutzten Anwesen geprägt ist. Das Vorhaben grenzt nicht unmittelbar an das denkmalgeschützte Objekt an, die Staatsstraße St 2278 befindet sich zwischen dem Planungsgebiet und dem Friedhof. Dennoch ist die Gestaltung der Außenfassaden in Absprache mit den Denkmalschutzbehörden den Belangen des Denkmalschutzes anzupassen. Dies gilt für die Teilfläche 2 im Bebauungsplan.

Das Landratsamt Haßberge, Abteilung III2 Denkmalpflege, ist mit dem Entwurf des Gebäudes (Satteldach), unter Verzicht auf Dachgauben und Ausbildung einer traufseitigen Wandhöhe von 2,00 m im Dachgeschoß, einverstanden.

Der Planungsvariante kann aus denkmalfachlicher Sicht bezüglich Kubatur und Baukörpergestaltung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt werden.

Sämtliche Werbeanlagen an den Fassaden werden im Baugenehmigungsverfahren mit der Abteilung III2 Denkmalpflege am Landratsamt Haßberge abgestimmt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Materialien und Farbgebung einheitlich, ortstypisch, harmonisch und ruhig festzusetzen sind.

Weitere Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich um die Vorgängerin der Marienkapelle mit einiger Wahrscheinlichkeit um 800 eine Vor- Siedlung der Stadt befand. Es könnten daher noch Spuren hiervon vorhanden sein.

11.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

11.3. Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.3.1. Luftreinhaltung/ Immissionsschutz

Die Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung (§8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird infolge der Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerte zur Nachtzeit (22:00-6:00) gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss werden zwischen 6:00 und 22:00 als Büro- sowie Präsentationsräume und Sozialräume für das Personal und die Geschäftsleitung genutzt. Da die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit eingehalten werden, ergeben sich durch die Nutzung keine immissionsrechtlichen Konfliktsituationen, deren Lösung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich ist.

Ein Schalltechnisches Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauakustik vom 27.05.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wird der Orientierungswert der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Bezüglich der Geräuscheinwirkung von benachbarten Gewerbeflächen kann der Orientierungswert zur Tagzeit eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert überschritten. In Bereichen mit einer Überschreitung des Orientierungswertes darf kein Immissionsort gemäß der TA Lärm entstehen. Da eine Nutzung zur Nachtzeit ausgeschlossen wird, ist das Vorhaben immissionsverträglich, eine Einschränkung umliegender Betriebe ist nicht zu befürchten.

Die durch den Betrieb der Firma Mandrops in der Nachbarschaft verursachte Geräuscheinwirkung wurde untersucht. Die durchgeführten Prognoseberechnungen zu den Geräuschimmissionen nach den einschlägigen Richtlinien haben gezeigt, dass mit den beschriebenen Nutzungen und Betriebszeiten an den umliegenden Wohnnutzungen die Vorgaben der TA Lärm erfüllt werden können. Die von dem geplanten Vorhaben hervorgerufenen Beurteilungspegel liegen mindestens 6dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm und erfüllen somit das Irrelevanzkriterium. Das Spitzenpegelkriterium kann eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wurden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

11.3.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Haßberge, geschützt nach §27 BNatSchG, das Vorhaben läuft dem Schutzzweck des Parks nicht zuwider. Eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Erweiterung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen. Derzeit ist der Grad der Versiegelung durch Stellplätze sehr hoch. Durch das Vorhaben wird der Grad der Versiegelung nicht erhöht.

Im Planungsgebiet gibt es keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse.

11.4. Wirtschaft

Die lokale Wirtschaft profitiert unmittelbar durch die Auftragsvergabe von den Baumaßnahmen. Darüber hinaus dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorrangig der bedarfsgerechten Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens mit über 50 Arbeitsplätzen. Die bestehenden Arbeitsplätze werden somit langfristig gesichert und durch die Erweiterung werden neue Arbeitsplätze im Betrieb geschaffen. Durch die Verbreiterung des Angebots Sortimentsbereichen in einem innenstadtnahen Bereich bleiben Konsumausgaben in der Region und fließen nicht in die entfernteren Zentren ab.

11.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Von der Bebauungsplanänderung werden Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

13. Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 BauGB

- Plan 1: UG 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 2: EG 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 3: OG 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 4: DG 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 5: Schnitte 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 6: Ansichten NO/SW 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 7: Ansichten NW/SO 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 8: Verkaufsflächenplan 1:200 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 9: Lageplan 1:1000 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 10: Verkehrsführung 1:250 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 11: Abstandsflächenübernahmen 1:100 mit Planstand 14.05.2019
- Plan 12: Entwässerungsplan 1:100 mit Planstand 14.05.2019

Bayernwerk: Spartenauskunft Gas, Stand 27.06.2018
Bayernwerk: Lageplan Stromnetz, Stand 27.06.2018

Schalltechnische Untersuchungen: IBAS Bericht 18.10357-b01, Stand 27.05.2019.



B.Sc Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 7. August 2019
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2019