

Stadt Zeil am Main
Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„2. Änderung Gröbera II“ – Sondergebiet Einzelhandel
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Begründung
Stand 17.11.2020

Anlage 1



Vorhabenträger:

Stadt Zeil am Main

Marktplatz 8
97475 Zeil am Main
Tel. 09524/949-0

Zeil am Main, _____

Entwurfsverfasser:

Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann
Tel. 09522/7088-0

Eltmann, 05.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Einführung</u>	3
1.1.	<u>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</u>	3
1.2.	<u>Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets</u>	4
2.	<u>Ausgangssituation</u>	5
2.1.	<u>Eigentumsverhältnisse</u>	5
2.2.	<u>Bebauung und Nutzung</u>	5
2.3.	<u>Denkmalschutz</u>	6
2.4.	<u>Entwässerung</u>	6
2.5.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	6
2.6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	6
2.7.	<u>Immissionsschutz</u>	7
2.8.	<u>Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege</u>	7
3.	<u>Verfahrenshinweise</u>	7
3.1.	<u>Art des Verfahrens</u>	7
3.2.	<u>Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG</u>	8
4.	<u>Planungsvorgaben</u>	8
4.1.	<u>Planungsrechtliche Ausgangssituation</u>	8
4.2.	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u>	8
5.	<u>Planungsziele</u>	9
5.1.	<u>Ziele und Zwecke der Planung</u>	9
6.	<u>Planinhalte der 2. Änderung</u>	10
6.1.	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	10
6.2.	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	10
6.3.	<u>Höhe baulicher Anlagen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u>	10
6.4.	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	11
6.5.	<u>Werbeanlage</u>	11
6.6.	<u>Immissionsschutz</u>	11
6.7.	<u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>	11
6.8.	<u>Grünordnung</u>	11
6.9.	<u>Bodenordnerische Maßnahmen</u>	11
7.	<u>Hinweis zum weiteren Vorgehen aufgrund Vorgaben der Reg. von Ufr.</u>	12
8.	<u>Nachrichtliche Übernahme/Vermerke</u>	12
8.1.	<u>Speichern von Regenwasser</u>	12
8.2.	<u>Versickerungsfördernde Maßnahmen</u>	13

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Werner Projektentwicklung GmbH, Dalbergstraße 7, 36037 Fulda beabsichtigt in Zeil am Main die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt sowie eines Gastronomiegebäudes auf dem im Geltungsbereich dieser Änderung liegenden Baugrundstücken. Derzeit liegen diese im Bebauungsplanes „Gröbera II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 04.04.2016 (30 Abs. 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis jeweils 800 m² wäre im Normalfall in einem Gewerbegebiet als „Gewerbebetrieb aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässig. Aufgrund der gewünschten Ansiedlungen des Vollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m², eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie eines Gastronomiegebäudes mit einer Fläche von 200 m² ist die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge dieser Änderung soll die Art der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke Fl.-Nrn. 2496/6, 2496/7, 2496/8, 2496/34, 2496/35, 2496/36, 2496/37, 2496/39, 2496/40, 2496/42, 2496/43 und 2496/44 jeweils der Gemarkung Zeil am Main auf die künftig geplanten Nutzungen in Form eines Sondergebietes - Einzelhandel - nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angepasst sowie die vorgegebenen Immissionsschutzwerte abgeändert werden. Demzufolge sind die Grundzüge der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ berührt und eine erneute Änderung in diesem Bereich ist erforderlich.



Abbildung 1: Lage im Ort, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: Bayern Atlas)



Abbildung 2: Luftbild, Geltungsbereich rot umrandet (Grundlage: Bayern Atlas)

1.2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Stadt Zeil am Main liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken. Gemäß Regionalplan ist sie als Grundzentrum bestimmt. Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Zeil am Main. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2496/6, 2496/7, 2496/8, 2496/34, 2496/35, 2496/36, 2496/37, 2496/39, 2496/40, 2496/42, 2496/43 der Gemarkung Zeil am Main. Der ca. 1,32 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Staatsstraße 2447, mit der Bezeichnung Haßfurter Straße (Fl.-Nr. 2377)

Im Osten durch die Ortsstraße In den Suttten (Fl.-Nr. 2496/5)

Im Süden durch die Ortsstraße Sarlachen (Fl.-Nr. 2496/19)

Im Westen durch den öffentlichen Feldweg (Fl.-Nr. 2496/9)

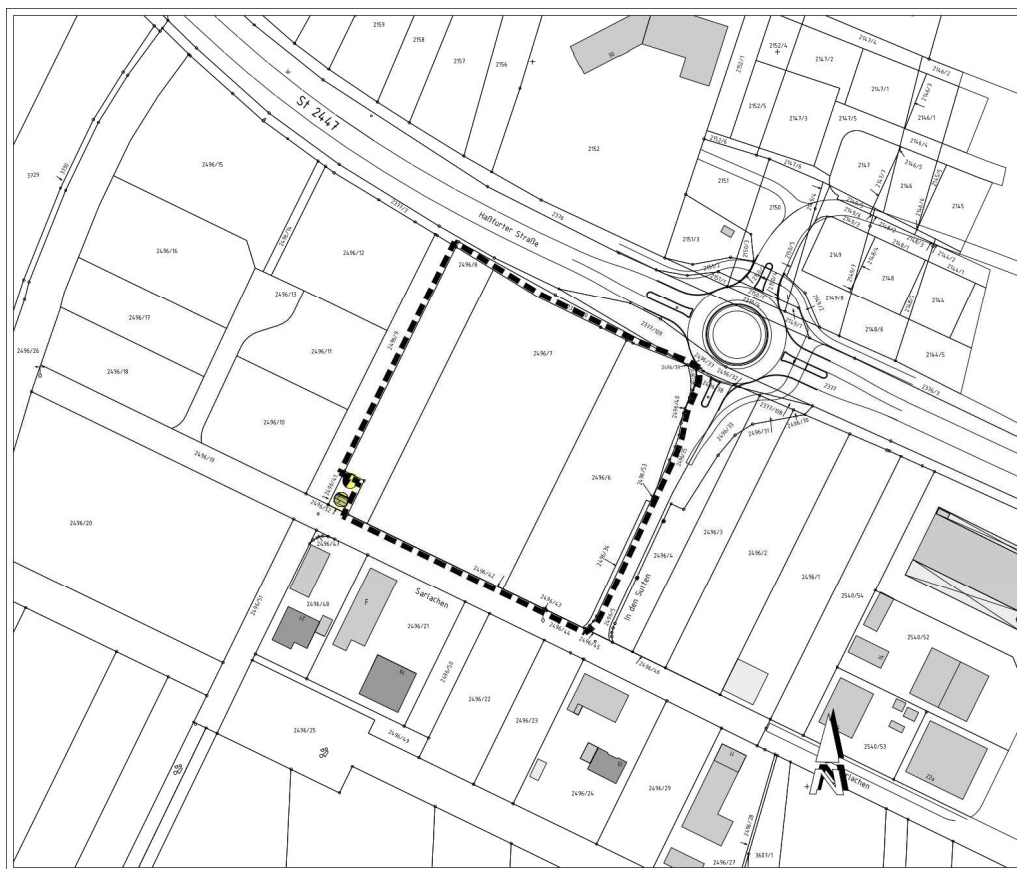


Abbildung 3: Geltungsbereich mit Flurkarte

2. Ausgangssituation

2.1. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Zeil am Main und wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an den Investor und Projektträger des Gesamtvorhabens verkauft.

2.2. Bebauung und Nutzung

Bei den im Geltungsbereich dieser Änderung liegenden Grundstücken handelt es sich derzeit um nicht bebaute Gewerbestandstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ vom 04.04.2016.

2.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet, 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an 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.

Darüber hinaus sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2.4. Entwässerung

Die Baugrundstücke werden im Trennsystem entwässert.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Die nördlich der Baugrundstücke verlaufende Staatsstraße 2447 mit der Bezeichnung Haßfurter Straße und ihrem dortigen Kreisverkehr sowie die östlich und südlich verlaufenden Ortsstraßen In den Sutteln und Sarlachen dienen als Haupteerschließungsstraßen der Einzelhandelsflächen. Der Warenverkehr in Form von An- und Ablieferungen erfolgt im Süden über die Ortsstraße Sarlachen und die dort geplante Grundstückszufahrt. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden erfolgt über die Ortsstraße In den Sutteln im Osten.

2.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an alle bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Entsprechende Leitungstrassen sind im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Stadtwerke Zeil, Strom und Gas liefern die Bayernwerke. Der Anschluss für der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom.

2.7. Immissionsschutz

Nördlich der St 2447 entsteht derzeit das Wohngebiet „Mittelsetz II“. Um künftige Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu vermeiden wird der zulässige Emissionspegel für das Sondergebiet Einzelhandel auf 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts begrenzt. Damit und durch den am Wohngebiet herzustellenden Lärmschutzwall werden die zulässigen Lärmpegel eingehalten.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der flächenbezogene Schallleistungspegel auf tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) festgesetzt. Die Vorgaben der schalltechnischen Festsetzungen sind auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm 6.1 an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels einer qualifizierten schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen ist.

2.8. Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Belange unverändert.

3. Verfahrenshinweise

3.1. Art des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB.

Dieser kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- die Größe der Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m²
- da im bestehenden Geltungsbereich eines Bebauungsplanes weitere Einzelhandelsflächen errichtet werden sollen, handelt es sich um eine Nachverdichtung und demzufolge um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG führen oder dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Zeil am Main und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

3.2. Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die die des ursprünglichen Bebauungsplanes überschreiten würden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

4. Planungsvorgaben

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gröbera II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 04.04.2016. Die Festsetzungen beinhalten eine Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Zeil am Main verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Demzufolge bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplans an die künftige Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

5. Planungsziele

5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Werner Projektentwicklung GmbH beabsichtigt in Zeil am Main die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, eines Vollsortimenters mit Getränkemarkt sowie eines Gastronomiegebäudes auf dem im Geltungsbereich dieser Änderung liegenden Baugrundstücken. Derzeit liegen diese im Bebauungsplanes „Gröbera II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 04.04.2016 (30 Abs. 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung ist entsprechend der vorhandenen Bebauung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis jeweils 800 m² wäre im Normalfall in einem Gewerbegebiet als „Gewerbebetrieb aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässig. Aufgrund der gewünschten Ansiedlungen des Vollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m², eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie eines Gastronomiegebäudes mit einer Fläche von 200 m² ist die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge dieser Änderung soll die Art der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke Fl.-Nrn. 2496/6, 2496/7, 2496/8, 2496/34, 2496/35, 2496/36, 2496/37, 2496/39, 2496/40, 2496/42, 2496/43 jeweils der Gemarkung Zeil am Main auf die künftig geplanten Nutzungen in Form eines Sondergebietes - Einzelhandel - nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angepasst sowie die vorgegebenen Immissionsschutzwerte abgeändert werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gröbera II“ 2. Änderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Projekte geschaffen.

6. Planinhalte der 2. Änderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO als Sondergebiet (SO) nach § 11 festgesetzt. Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von jeweils mehr als 800 m² ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet auszuweisen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl von 1,0 bleiben unverändert. Auch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschoss von II gemäß § 20 BauNVO bleibt gleich.

6.3. Höhe baulicher Anlagen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Traufhöhe der Gebäude an der Baugrenze auf maximal 8,0 m festgelegt. Pultdächer dürfen in Richtung Grundstücksmittelpunkt auf 12,00 m Höhe ansteigen. Der obere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit der Außenseite Außenwand, unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche an der Außenwand.

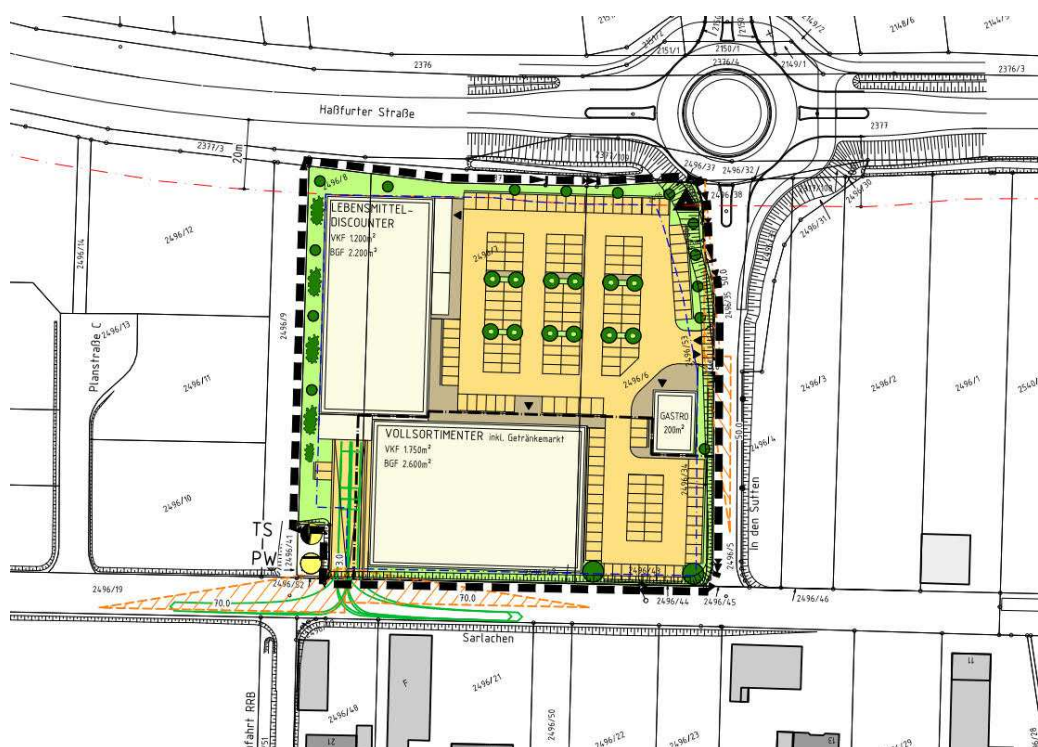


Abbildung 6: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche in Form von festgelegten Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO bleibt im Zuge der 2. Änderung im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ nahezu unverändert. An der südlichen Grundstücksfläche wird die Baugrenze auf 3 m Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Grundstücksflächen festgelegt.

6.5. Werbeanlage

Im Zuge des Neubauvorhabens soll im nordöstlichen Grundstücksteil ein Werbemast mit einer Höhe von maximal 12,00 m errichtet werden, um eine Werbewirksamkeit auf die nördlich verlaufende Staatstraße 2447 zu erzeugen. Der Werbemast ist außerhalb der Baugrenze zulässig, von der Werbeanlage darf keine Beeinträchtigung für den Straßenverkehr ausgehen.

6.6. Immissionsschutz

Der zulässige Emissionspegel für das Sondergebiet Einzelhandel wird auf höchstens 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts festgesetzt.

6.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Letzterer ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zeil am Main abzuschließen.

6.8. Grünordnung

Die Vorgaben zur Grünordnung bleiben unberührt.

6.9. Bodenordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Eine Neukonzeptionierung hinsichtlich Zufahrts- und Zugangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum ist nicht erforderlich.

7. Hinweis zum weiteren Vorgehen aufgrund Vorgaben der Reg. von Ufr.

Aufgrund vorheriger Rücksprachen mit der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur dann möglich, wenn auf den übrigen Grundstücken des Bebauungsplangebietes „Gröbera II“ in der Fassung der 1. Änderung vom 04.04.2016 der Ausschluss von zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen festgelegt wird. Bestehende Einzelhandelseinrichtungen bleiben hiervon unberührt. Lediglich auf den Flurnummern 2496/1, 2496/2, 2496/3 und 2496/4 jeweils der Gemarkung Zeil am Main darf zukünftig ein neuer Getränkemarkt der Brauerei Göller mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² entstehen. Diese notwendigen zusätzlichen Festsetzungen werden in einem zeitlich zusammenhängenden weiteren Bebauungsplanverfahren in Form der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gröbera II“ rechtsverbindlich. Auch dieses Verfahren wird vom Entwurfsverfasser dieser Änderung zur abschließenden Rechtskraft begleitet.

8. Nachrichtliche Übernahme/Vermerke

8.1. Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. zum Gießen oder zur Bewässerung von Grünanlagen werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

8.2. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Alternativ ist unverschmutztes Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zu zuleiten.

Eltmann, 2020-11-05

Technisches Büro Werner



Peter Ruck