



## **Markt Elsenfeld** (Landkreis Miltenberg)

# **Bebauungsplan** **„Märktezentrum an der Erlenbacher Straße –** **nördlicher Teil“** **mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**

---

### **Zusammenfassende Erklärung**

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(§ 10a BauGB)

---

#### **1. Lage und Ziel des Bebauungsplanes**

Das sogenannte „Märktezentrum“ in zentraler Ortslage ist ein wesentlicher Einkaufsbereich für Elsenfeld und Umgebung. Eine Vielzahl von überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat sich hier etabliert, zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs, aber auch des aperiodischen Bedarfs sind im Märktezentrum angesiedelt.

Das Märktegebiet in seiner derzeitigen Nutzungsstruktur ist in der Folge einer Umnutzung der Flächen ehemaliger Sägewerke im Verlauf mehrerer Jahrzehnte ungeordnet entstanden. Dadurch haben sich auch Betriebe angesiedelt, deren Erscheinungsbild und Sortiment einen Trading-down-Effekt mit der Folge einer Abwärtsspirale für das gesamte Gebiet bewirkt.

Mit der nunmehr geplanten Aufgabe des Baywa-Marktes auf einer zentral gelegenen Grundstücksfläche von etwa 15.000 m<sup>2</sup> bietet sich für den Markt Elsenfeld die einzigartige Gelegenheit, das Gelände als multifunktionales Quartier zu entwickeln und über eine städtebauliche und funktionelle Neuordnung eine gestalterische Aufwertung des Gebietes und seiner Erschließung zu erreichen und die Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung voranzutreiben.

Aus diesem Grund wurde für die langfristige Entwicklung des Gesamtareals des Märktezentrums im Jahr 2017 ein Masterplan aufgestellt. Eine städtebauliche Neuordnung mit zentraler Stellplatzanlage und einer attraktiven, übersichtlichen Anordnung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote soll dem beginnenden Abwärtstrend im Gebiet aufgrund städtebaulicher Mängel und dem in Teilbereichen einsetzenden Trading-down-Effekt entgegenwirken, etablierte Anbieter im Märktezentrum halten und neue Investoren ansprechen. In den Randbereichen sollen auch neue Wohnungen entstehen. Zugleich wird die Nutzbarkeit und Attraktivität des Gebietes für die Bürger deutlich erhöht.

Das Märktezentrum ist aufgrund der Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Mit der Überplanung des Areals und der geplanten Festsetzung von Sorti-

menten und Verkaufsflächen ergibt sich jedoch das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der überwiegend bisher nach § 34 BauGB bebaubare Bereich nach § 30 BauGB neu geregelt. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten für die privaten Grundstücke der derzeitigen Eigentümer ALDI-Süd, BayWa und der Familie Kunkel neu geregelt. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer, er entspricht jedoch der gemeinsamen Zielsetzung zur Entwicklung des Gebietes zwischen Investoren (Flächeneigentümern) und Markt Eisenfeld.

Die Bestandsgebäude im Norden des Geltungsbereiches (Fl.Nrn. 6643/3, 6650/6 und 6650/11) werden entsprechend ihres Bestandes berücksichtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen vgl. Kap. 7-9) wird auf die hier befindliche Wohnnutzung Rücksicht genommen.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bisher mit dem bestehenden Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ überplant. Die dort befindlichen Bestandsgebäude und –nutzungen werden berücksichtigt.

Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit keinen wesentlichen Eingriffen in die Eigentumsrechte verbunden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst der nördliche Teil des Masterplans umgesetzt werden. Die Marktgemeinde beabsichtigt jedoch, langfristig den gesamten Masterplan zu realisieren.

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,82 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße; Fl.Nrn. 6634/2 und 6634/3
- im Westen durch die Bahnhofstraße; Fl.Nr. 500/11
- im Süden durch die angrenzenden Grundstücke im Märktezentrum; Fl.Nrn. 6651/5, 6653/2, 6651/14, 6651/7 sowie 6651/9
- im Osten durch die Erlenbacher Straße, Fl.Nrn. 6994/8 und 6994/10.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Fl.Nr. 500/12, 6634/2, 6642, 6642/1, 6643, 6643/3, 6643/5, 6650, 6650/2, 6650/3, 6650/6, 6650/7, 6650/9, 6650/11, 6650/12, 6651/2, 6651/3 und 6651/13 sowie Teilstücke der Fl.Nrn. 6634/2 und 6651/13.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 6650/9, 6651/2 und 6651/3 befinden sich in kommunalem Eigentum, die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen in privatem Eigentum.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde (gemeinsam mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans) eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Eingriffswirkungen geprüft. Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und Eingriffswirkungen geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörde und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), des Regionalen Planungsverbands der Region 1 (Untermain)
  - Im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen und Verkaufssortimente,
- der Unteren Immissionsschutzbehörde im Hinblick auf
  - die vom geplanten urbanen Mischgebiet (MU) ausgehenden Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen sowie Auflagen für etwaige Wohnnutzungen,
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg im Hinblick auf
  - die abwassertechnische Behandlung,
  - die Behandlung des Oberflächenwassers sowie
  - Schutzhinweise zum Grundwasser,
  - Altlastenbehandlung,
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg im Hinblick auf
  - den besonderen und allgemeinen Artenschutz (Mauereidechse, Fledermäuse und Vogelarten der ökologischen Gilde der „Siedlungsbereiche“) sowie
  - die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe),
- der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
  - mit Hinweisen auf die Pflichten beim Auffinden von bodenarchäologisch relevanten Funden.

## 2. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterläge das Plangebiet weiter der bisherigen, eher ungeordneten gewerblichen Nutzung mit teilweiser Wohnbebauung. Die BayWa AG würde die leerstehenden Bestandsgebäude nach eigenen Angaben niederschwellig vermieten oder spekulativ verkaufen, was die gesamte Ortsentwicklung in Eisenfeld Süd ausbremsen und den Trading-down-Effekt beschleunigen würde.

### Planungsvarianten

Im Plankonzept ist auch die südlich angrenzende gewerbliche Baufläche enthalten, die aber erst nach einer grundsätzlichen Bereitschaft der dortigen Grundeigentümer neu geordnet werden kann.

Es wurden Planungsvarianten zur verkehrlichen Erschließung, zur Dichte und Abgrenzung der Bebauung erstellt. Der Geltungsbereich wurde im Planungsprozess entsprechend angepasst.

Gegenstand alternativer Überlegungen und Planungen waren insbesondere die Verteilung und Strukturierung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der möglichen Bauhöhen, der Parkplatzplanung sowie die verkehrliche Erschließung.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, deren Wechselwirkungen, das Landschaftsbild und das Schutzgut Mensch bestehen keine wesentlichen Unterschiede.

Aufgrund der Entscheidungen im Gemeinderat zu den Alternativlösungen sowie den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die vorliegende Planfassung entwickelt und beschlossen.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Außerdem gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit v. a. zum Bereich Vollsortimenter, Verkaufssortimente, Verkehr und Schallimmissionsschutz ein.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Marktgemeinderat am 17.02.2020 behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde der Vollsortimenter aus der Planung herausgenommen und Sondergebietsflächen in urbane Mischgebiete (MU) umgewandelt, um Verkaufsgroßflächen zu begrenzen und Nutzungsmöglichkeiten zu erhöhen.

#### Öffentliche Auslegung

Der öffentlichen Auslegung lagen eine Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung, ein Verkehrsgutachten des Büros t+t Verkehrsmanagement GmbH und ein Immissionsgutachten des Büros Wölfel bei.

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Marktgemeinderat am 27.04.2020 behandelt. Dabei wurden der Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

#### Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und des integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten. Die Umweltbelange der Anlieger sind berücksichtigt.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- + durch die besonderen Festlegungen zum Immissionsschutz in Form von Emissionskontingenten und baulichem Schallschutz für Wohnungen (gemäß vorliegendem Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Ing.-Büro Wölfel),
- + Festsetzungen und Hinweise zur sachgerechten Behandlung des Ab- und Oberflächenwassers sowie zum Schutz des Grundwassers,
- + Hinweise zum Bodenschutz,
- + die Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung (v. a. in Form von Pflanzgeboten) von Auswirkungen,

- + die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen, insbesondere zu Fledermäusen und geschützten Vogelarten,
- + Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes.

#### Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 27.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2020 mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Elsenfeld, den 28.04.2020

.....  
Matthias Luxem  
Erster Bürgermeister