

Markt Elsenfeld

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

ENTWURF

WEGNER

STADTPLANUNG



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA



Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Dietz und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

Engenthal 42
97725 Elfershausen

Tel. 09704/6021-80
Fax 09704/7275

info@dietzpartner.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt

aufgestellt: 23.07.2018
geändert am: 15.10.2018, 02.03.2020



Inhaltsverzeichnis

Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	4#
1. Planungsanlass	4#
2. Planungsrechtliche Situation	4#
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5#
4. Bisherige Darstellung im FNP	5#
5. Beabsichtigte Darstellung im FNP	6#
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7#
7. Natur und Landschaft, Umweltprüfung	7#
8. Flächenbilanz	8#
9. Hinweise zum Verfahren	9#

Anlage

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Eisenfeld, Stand 02.03.2020



Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsanlass

Das sogenannte „Märktezentrum“ ist ein wesentlicher Einkaufsbereich für Eisenfeld 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 Gelände ehemaliger Sägewerke im Verlauf mehrerer Jahrzehnte ungeordnet entstanden. Im Rahmen dieser Umwandlung wurden häufig bestehende Gebäude umgenutzt. Dadurch haben sich auch Betriebe angesiedelt, deren Standortkriterien weniger im äußeren Erscheinungsbild und dem Umfeld begründet sind, sondern vorrangig in günstigen Mieten besteht. Eine solche langjährige Nutzung und Anpassung bestehender baulicher Strukturen begünstigt und verstärkt einen Trading-down-Effekt mit der Folge einer Abwärtsspirale für das gesamte Gebiet.

Mit der nunmehr geplanten Aufgabe des Baywa-Marktes auf einer Grundstücksfläche von etwa 15.000 m² bietet sich für den Markt Eisenfeld die wertvolle 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 entgegen wirken, etablierte Anbieter im Märktezentrum halten und neue Investoren ansprechen. Zugleich wird die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität 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 Sortimenten und Verkaufsflächen ergibt sich jedoch das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf „Märktezentrum Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ weicht in Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird deshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert.

2. Planungsrechtliche Situation

Der nördliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Sägewerksgelände Zirkel“ (rechtskräftig seit 01. Februar 2002) wird gegenwärtig mit dem im Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan „Märktezentrum“ überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“ werden nunmehr eine Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie im nördlichen Bereich Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit ergeben sich Unterschiede in der Abgrenzung der baulichen Nutzung zum Flächennutzungsplan. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im westlichen Bereich gewerbliche Bauflächen und im nordwestlichen und nordöstlichen Teil gemischte Bauflächen dargestellt. Im zentralen Bereich ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Diese wird in ein Sondergebiet umgewandelt, weil die Festlegung auf großflächigen Einzelhandel eine besondere Art der baulichen Nutzung ist. Aus diesen Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Der Umgriff der 8. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktzentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“.

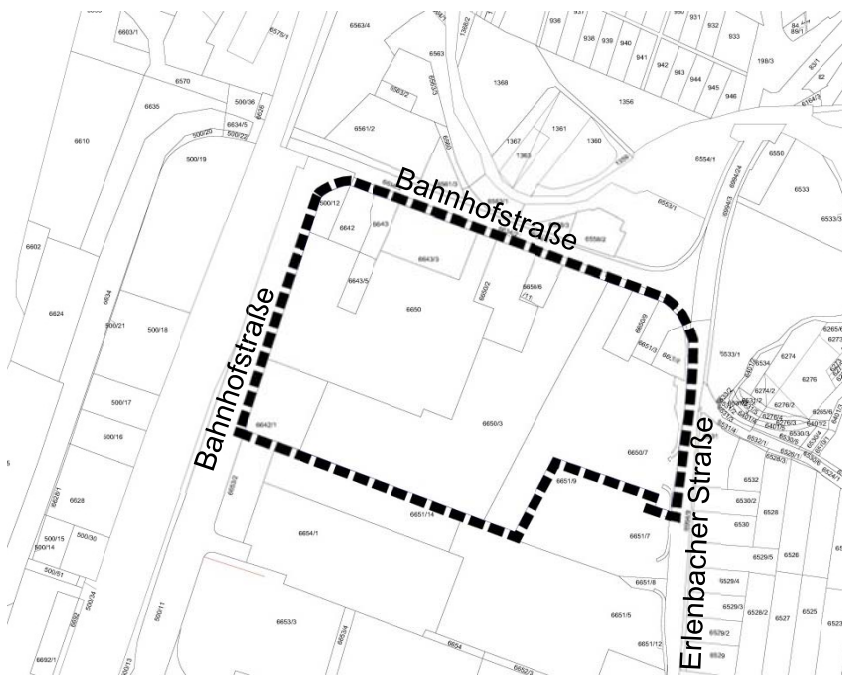
Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 14.05.2018 gefasst.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt südlich der Elsava zwischen Bahndamm und Erlenbacher Straße in integrierter Ortskernlage der Gemarkung Eisenfeld.

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,82 ha und erstreckt sich über die Fl.Nrn. 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, 6651/2, 6651/3 und 6651/13 sowie Teilstücke der Fl.Nrn. 6634/2 und 6651/13.





nordwestlichen und nordöstlichen Abschluss des Änderungsbereiches bilden zwei gemischte Bauflächen. Am westlichen Rand ist zudem eine allgemeine Grünfläche dargestellt, entlang der Erlenbacher Straße zieht sich die öffentliche Verkehrsfläche als schmales Band in den Änderungsbereich hinein. Angrenzend an die südöstliche Grenze des Änderungsbereiches ist eine Trafostation dargestellt, die aber außerhalb des Änderungsbereiches liegt.



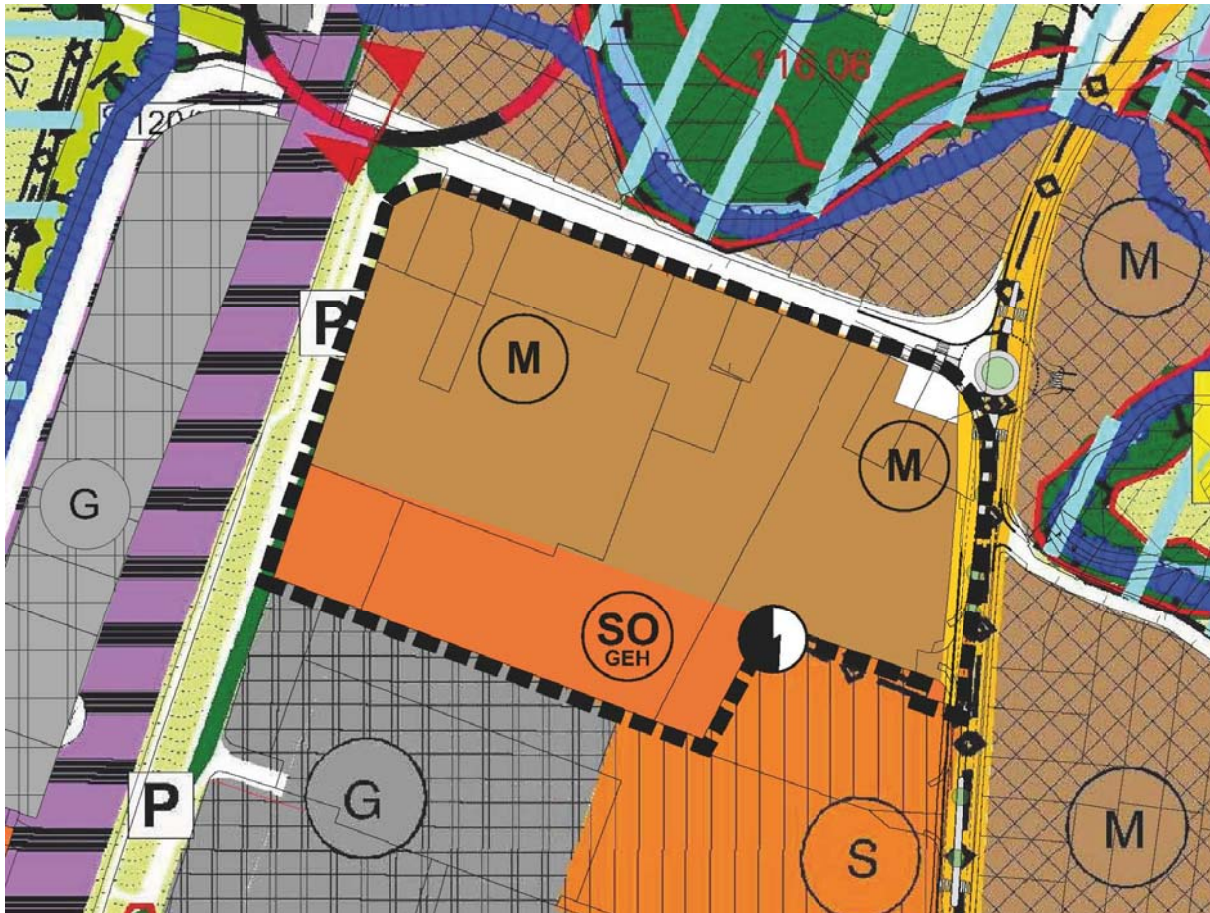
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Stand der 7. Änderung (Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans „Märktezentrum“ bzw. Änderungsbereich der 8. Änderung in schwarz)

5. Beabsichtigte Darstellung im FNP

In der 8. Änderung wird der südwestliche Teil des Änderungsbereiches, bisher gewerbliche Baufläche, in Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die übrige zentrale Sonderbaufläche wird nunmehr als gemischte Baufläche dargestellt, der Umfang der hier bereits bestehenden gemischten Bauflächen werden damit deutlich erweitert.

Entlang der Erlenbacher Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Erweiterung der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Erlenbacher Straße dargestellt. Diese entspricht der Abgrenzung der geplanten Umbaumaßnahme in der Erlenbacher Straße.

An der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereiches ist eine sonstige Verkehrsfläche dargestellt.



Darstellungen in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Straßenerschließung ist bereits durch die Erlenbacher Straße als auch die um das Märktezentrum verlaufende Bahnhofstraße gegeben. Die Anbindung des Änderungsgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über Zu- und Ausfahrten in der Erlenbacher Straße und der nördlichen Bahnhofstraße.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation sowie Entwässerungskanäle befinden sich bereits im Gebiet bzw. im angrenzenden Straßenraum und sind im Zuge des Baus der Märkte und der internen Erschließung neu zu verlegen.

Auf bestehende Leitungen ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Auf entsprechende Abstände zwischen Leitungen und geplanten Baumpflanzungen ist zu achten.

7. Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Eisenfeld integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil) sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Eisenfeld liegt als Anlage 1 bei. Der Artenschutz-



rechtliche Beitrag ist Bestandteil der Begründung zum ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)“

8. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Sonderbaufläche / Sondergebiet GEH (Großflächiger Einzelhandel)	ca. 20.600 m ²	ca. 6.700 m ²	-13.900 m ²
Gewerbliche Baufläche	ca. 3.000 m ²	---	- 3.000 m ²
Gemischte Baufläche	ca. 3.700 m ²	ca. 20.500 m ²	+16.800 m ²
Allgemeine Grünfläche	ca. 850 m ²	---	- 850 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 50 m ²	ca. 1.000 m ²	950 m ²
Gesamtfläche	ca. 28.200 m²	ca. 28.200 m²	0 m²



9. Hinweise zum Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat am 14.05.2018 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Elsenfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Am Änderungsverfahren wurden mit Schreiben vom 30.10.2019 folgende Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Miltenberg (Sachgebiete Bauplanung-und Bauordnungsrecht, Natur-und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasser-und Bodenschutz, Brandschutz)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband
- Vermessungsamt Aschaffenburg, Außenstelle Klingenberg
- Kreisbrandinspektion Miltenberg
- Industrie-und Handelskammer
- Stadt Obernburg
- Stadt Erlenbach
- Markt Kleinwallstadt
- Markt Eschau
- Abwasserverband Main/Mümling/Elsava
- Gasversorgung Unterfranken
- Bayernwerk AG Netzdienste Unterfranken
- Telekom

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Marktes Elsenfeld vom festgestellt.