

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SPORTZENTRUM - NEUFASSUNG" HAMMELBURG

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

### BEGRÜNDUNG

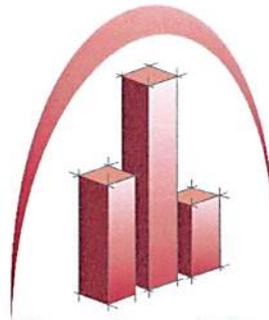
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

#### Ausfertigung

Aufgestellt: 27.02.2020 / Ergänzt: 20.07.2020 / Angepasst: 28.09.2020

Aufstellungsbeschluss vom: 22.07.2019  
Billigungsbeschluss vom: 20.07.2020  
Satzungsbeschluss vom: 28.09.2020

Stadt Hammelburg  
Landkreis Bad Kissingen  
Regierungsbezirk Unterfranken

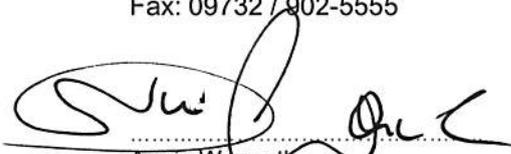


▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

Stadt Hammelburg  
vertreten durch  
1. Bürgermeister A. Warmuth  
Am Marktplatz 1  
97762 Hammelburg

Tel.: 09732 / 902-0  
Fax: 09732 / 902-5555



Armin Warmuth  
1. Bürgermeister

#### Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0



Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) .....	7
1.6 Luftbildausschnitt.....	8
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....	8
1.7.1 Städtebau .....	8
1.7.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen .....	10
1.7.5 Eingrünung.....	10
1.7.6 Erschließung.....	10
1.8 Bodenordnende Maßnahmen .....	11
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	11
<b>2 GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>12</b>
2.1 Leitbild der Grünordnung .....	12
<b>3 HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
3.2 Straßenrechtliche Belange.....	13
<b>4 EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>5 ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
<b>6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>14</b>
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	14

Anlage:  
Planentwurf 7. Berichtigung Flächennutzungsplan



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die ALDI GmbH & Co. KG betreibt „Am Sportzentrum 2“ in Hammelburg bereits seit einigen Jahren einen großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist der vorgesehene Teilabbruch, sowie die Erweiterung des bestehenden Filialgebäudes, auf der Basis eines moderneren Filialkonzeptes. Der Betreiber plant in diesem Zuge die Verkaufsfläche am Standort Hammelburg von derzeit ca. 935 m<sup>2</sup> auf ca. 1.155 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Mit dem Vorhaben soll eine zukunftsorientierte Neuausrichtung des Standortes erreicht werden. Die Erweiterung ermöglicht ein vergrößertes Angebot und eine zeitgemäße Neuorganisation der Verkaufsfläche sowie der Kassen- und Packzone, inklusive einer teilweisen Neuordnung der Außenanlagen.

Das bestehende Filialgebäude befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2339/4 der Gemarkung Hammelburg und liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 19.05.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Sportzentrum - Neufassung“. Für die geplante Gebäudeerweiterung erwirbt der Betreiber eine ca. 170 m<sup>2</sup> große Teilfläche des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 2339/1, Gemarkung Hammelburg (= Sondergebiet „Soldatenheim“).

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die 2. *Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“* der Stadt Hammelburg erforderlich.

Der gesamte Planbereich wurde bereits bei der Neufassung des Bebauungsplanes als „Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO<sup>1</sup> festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche wurde auf 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt, sodass infolge der Filialerweiterung diesbezüglich eine Anpassung notwendig wird. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“ bleibt von den Änderungen unberührt.

Der insgesamt ca. 8.070 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich des Bebauungsplanes, umfasst das bisherige Filialgrundstück Fl.Nr. 2339/4, das Grundstück Fl. Nr. 2339/5 mit den darauf verlegten Versorgungsleitungen sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2339/1, alle Gemarkung Hammelburg.

Die Bauleitplanung erfüllt die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Das Änderungsverfahren kann damit im *beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB*<sup>2</sup> durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg wird formell im Zuge seiner 7. Berichtigung angepasst.

### 1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat am 22.07.2019 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan HA-bpl-13 „Sportzentrum - Neufassung“ gefasst.

---

<sup>1</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017



In gleicher Sitzung wurde die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Hammelburg. Die Kosten für die Bauleitplanung trägt der Vorhabenträger (ALDI).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

### **1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die ALDI-Süd-Filiale Hammelburg befindet sich in dezentraler Standortlage, im Verflechtungsbereich der Stadt Hammelburg mit dem Umland. Bereits im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes „Sportzentrum“, wurde der Standort aufgrund der fußläufig erreichbaren, wesentlichen Wohnanteile und der Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, als integriert im Sinne der Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern<sup>3</sup> (LEP) bewertet. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Bei der geplanten Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes, handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in einem begrenzten Rahmen. Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Rechnung getragen.

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>4</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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<sup>5</sup> zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

#### Flächennutzungsplan

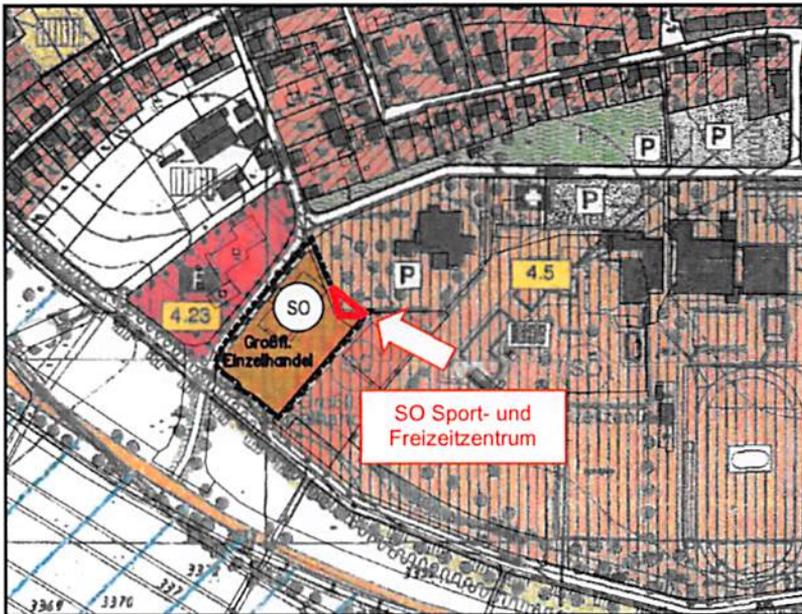
Für die angestrebte Nutzungsart des Grundstückes, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ein „*Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe*“ erforderlich. Dies trifft im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg, auf die Darstellungen für den Großteil der vorliegend beplanten Grundstücksflächen bereits zu. Lediglich die kleine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2339/1 ist als „*Sondergebiet Sport- und Freizeitzentrum*“ dargestellt.

---

<sup>3</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020

<sup>4</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2019

<sup>5</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019



Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg, unmaßstäblich<sup>6</sup>

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Angesichts der Bestandssituation werden mit dem Planvorhaben die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Hammelburger Stadtrandes nicht beeinträchtigt.

Gemäß den Bestimmungen des BauGB, wird – abweichend vom Änderungsbeschluss vom 22.07.2019 – welcher ein eigenständiges Änderungsverfahren vorsah, der Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg, in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum - Neufassung“, formlos durch Planbeilage im Wege seiner 7. Berichtigung angepasst; sh. Anlage der Begründung. Die vorbeschriebene Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2339/1 wird als „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ dargestellt (Billigungsbeschluss vom 20.07.2020). Das in Aufstellung befindliche Änderungsverfahren, 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, kann ohne Aufhebungsverfahren durch einfachen Beschluss des Rates aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zur Flächennutzungsplanänderung vom 22.07.2019 wird daher aufgehoben (Vollzug Stadtrat am 20.07.2020).

#### 1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: ca. 8.070 m<sup>2</sup>

Lage: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes, am Übergang zur freien Landschaft. Südlich angrenzend verläuft die Bundesstraße B 287 (Streckenabschnitt (Bad Kissingen-Hammelburg)). Im Süden

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Hammelburg



	<p>befindet sich die Stadtzufahrt „Hammelburg-Mitte“ (Am Sportzentrum) und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Im Nordwesten befindet sich das städtische Feuerwehrgerätehaus, östlich grenzen das Soldatenheim und ein REWE-Markt, beide mit vorgelagerten Parkflächen an. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 181 m ü. NN. Südlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“ sowie die amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze der Fränkischen Saale.</p>
Gemarkung:	Hammelburg
Grundstücke:	Fl. Nrn. 2339/1 (Teilfläche), 2339/4, 2339/5 (alle Privatbesitz)
Bestehende Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO2); Betriebsgrundstück Aldi-Süd Lebensmittelmarkt, Filialgebäude mit Technik-, Lager- und Sozialräumen, Parkplätze für Besucher und Angestellte mit zugehörigen Fahrgassen, randlich sowie innenliegend Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand Sondergebiet „Soldatenheim“ (SO3); Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand im Parkplatzbereich
Geplante Nutzung:	Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel; bestehendes und teilweise vergrößertes ALDI-SÜD-Filialgebäude, Kundenstellplätze, Fahrgassen, Werbeanlagen, bepflanzte Grünflächen, untergeordnete Nebengebäude bzw. -anlagen

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird durch die ALDI GmbH & Co. KG als Lebensmittelmarkt (ALDI-SÜD) zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Die Anlieferung für LKW ist im nord-westlichen Bereich des Gebäudes angeordnet. Die Stellplatzanlage der Filiale befindet sich im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks und umfasst aktuell rd. 105 Stellplätze.

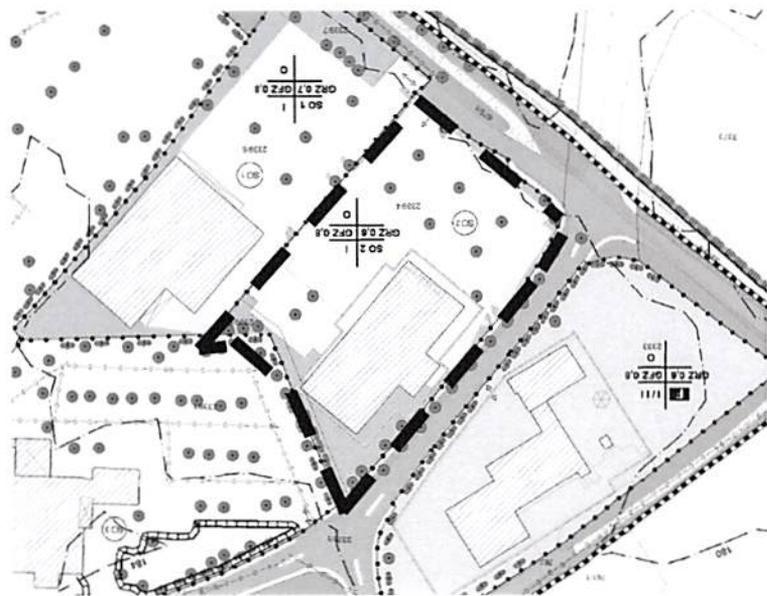
Für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Sportzentrum - Neufassung“, sind infolge der veränderten Nutzungsanforderungen, Änderungen bzw. Neuregelungen insbesondere bezüglich

- Art der baulichen Nutzung; hier in Verbindung mit der Erhöhung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von derzeit 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>
  - Bauweise (abweichend gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenzen (teilweise Aufhebung bzw. Erweiterung)
- erforderlich.

Ergänzend wurde aufgrund des im Änderungsgebiet vorhandenen Leitungsbestandes, eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Alle nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Festsetzungen, Hinweise und Planzeichen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, gelten unverändert weiter. Dies betrifft insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Planfassung vom 16.02.2012.

Der Planentwurf für das vorliegende Änderungsteilgebiet des Bebauungsplanes „Sportzentrum – Neufassung“, wurde auf die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) übertragen.



Plananschnitt aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan, unmaßstäblich

## 1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“ der Stadt Hammelburg, i.d.F. vom 16.02.2012  
<sup>8</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>9</sup>

## 1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

### 1.7.1 Städtebau

Die Landesplanung weist Hammelburg als Mittelzentrum aus. Mittelzentren haben die Grundversorgungsfunktion für ihren Nahbereich in besonderem Maße zu erfüllen. Sie haben im Vergleich mit den zentralen Orten niedrigerer Stufen, ein in Quantität und Qualität gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet (gehobener Bedarf) bereitzustellen und sind in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte.

Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat sich deshalb dazu entschieden, sich das Expansionsvorhaben des örtlichen Lebensmitteldiscounters zu eigen zu machen. Zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung seiner Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs, wird die vorliegende Bauleitplanung durchgeführt.

Durch die geplante Erweiterung bleibt der Aldi-Markt weiterhin ein Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann). Damit sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) sowie die Ziele des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön 3 (RPV) zu beachten.

Das Mittelzentrum Hammelburg soll bevorzugt entwickelt werden. Das Vorhaben trägt dazu bei, die bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung langfristig

<sup>9</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



zu erhalten und den Bedarf entsprechend auszubauen (Regionalplan B IV, Ziel 2.4.2<sup>10</sup>). Das bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen soll vermindert und eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden (Regionalplan: A I, Ziel 2). Die vergrößerte ALDI-Süd-Filiale bietet zwischen 9 und 14 Personen einen sicheren Arbeitsplatz, wodurch auf die Ziele A III 2.3, „Verbesserung der Arbeitsplatzzentralität“ und A III 2.3.3, „Ausbau des Arbeitsplatzschwerpunktes“ des Regionalplanes hingewirkt wird. Um dem landes- und regionalplanerischen Gebot des Flächensparens zu entsprechen, wird das künftig zur Verfügung stehende Baufeld nur im unbedingt notwendigen Maß an der Südostfassade des Gebäudes erweitert. Die mit der Planung zu erwartende Stärkung der Stadt Hammelburg, entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation des gesamten Hammelburger Teilraumes beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt (Regionalplan: A II, Ziel 2.2). Die Planung geht somit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung einher.

### **1.7.2 Art der baulichen Nutzung**

#### Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diesen Vorgaben entspricht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum – Neufassung bereits. Vorgesehen ist der Teilabbruch und die Neuerrichtung der Südostfassade. Im Ergebnis wird ein Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> ermöglicht. Zudem wird der unmittelbare Außenbereich infolge der Umbaumaßnahmen neu gestaltet (z.B. Errichtung einer Einkaufswagenbox, Erweiterung Grünflächen). Hierdurch entfallen ca. 11 der bisher 105 Kundenparkplätze.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes, wird die zulässige Verkaufsfläche durch textliche Festsetzung von bisher 1.000 m<sup>2</sup> auf max. 1.200 m<sup>2</sup> erhöht. Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Discounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie den üblichen Randsortimenten. Damit stellt das Vorhaben auch weiterhin einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.

Betriebswirtschaftlich stellt die erneuerte ALDI-Süd-Filiale einen Lebensmitteldiscountmarkt dar. Vorgesehen ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken, Drogeriewaren, Speisen, frei verkäuflichen Arzneimitteln sowie Waren aller Art. Das Grundsortiment beschränkt sich in der Hammelburger Filiale auf ca. 1.500 Verkaufsartikel.

### **1.7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird der zur Realisierung des vergrößerten Filialgebäudes benötigte Grundriss ermöglicht (Erweiterung Baugrenzen).

Auf der Basis des Filialkonzeptes ist vom Betreiber vorgesehen, den zum Anbau vorgesehenen Gebäudeteil (Pfandraum, Verkaufsraum) in I-geschossiger

---

<sup>10</sup> Textteil Regionalplan Region Main-Rhön (3), Fassung vom 24.01.2008



Flachdachbauweise zu errichten. Die Umsetzung wird durch die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Bebauungsplanfestsetzungen gewährleistet.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben, erfolgt vorliegend lediglich eine Erweiterung des Bestandsmarktes, wodurch ca. 220 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für Verkauf sowie Pfandrückgabe gewonnen werden. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich dabei in den bisherigen Kundenparkbereich hinein.

Angesichts der bereits am Standort ausgeübten Einzelhandelsnutzung im betroffenen Planbereich, ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Neugestaltung der Filiale die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen notwendig.

#### **1.7.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**

Für das Sondergebiet wird, abweichend von den bisherigen Festlegungen, die abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit wird die für die vorgesehene Nutzung notwendige Gebäudelänge, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Unter Zugrundelegung der geplanten Gebäudegröße, werden die bisher für das Plangrundstück festgesetzten Baugrenzen soweit als nötig nach außen verlagert. Durch den Erwerb der Teilfläche aus dem SO 3 (Soldatenheim), wird gewährleistet, dass der Mindestgrenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden kann.

Außerhalb der Baugrenzen werden die Kundenparkplätze sowie sonstige, untergeordnete Anlagen für zulässig erklärt.

Die bereits vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen der 2. Änderung abweichende Bebauung genießt Bestandschutz (sh. Buchstabe D. Anmerkung im Planentwurf).

#### **1.7.5 Eingrünung**

Um eine ausreichende Begrünung des Vorhabenbereiches zu gewährleisten, gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“.

Es ist vorgesehen, sich im Umgestaltungsbereich ergebende Rand- und Freiflächen, örtlich zu begrünen (Ansaat, Bepflanzung).

Die Teilfläche aus der Fl. Nr. 2339/1 („SO 3 Soldatenheim“) wird der Fläche SO 2 „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ als Grünfläche zugeführt.

#### **1.7.6 Erschließung**

Alle öffentlichen Erschließungsanlagen für das ALDI-Grundstück, sind vollständig vorhanden, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt zum bestehenden ALDI-Markt befindet sich an der Südseite des Vorhabengrundstückes und bleibt unverändert erhalten. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt.



Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird aus dem im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Stadtwerke Hammelburg GmbH, die Fernmeldekommunikation ist durch die Anlagen der Deutschen Telekom GmbH gewährleistet.

Im Grundstücksbereich der Fl. Nr. 2339/4 (Gemarkung Hammelburg) befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen zur Gas- und Wasserversorgung, sowie zur Fernmeldekommunikation. Diese versorgen neben dem ALDI-Markt auch die sonstigen Anlagen und Gebäude im Umfeld des Plangebietes (z.B. REWE-Markt). Zur dinglichen Sicherung wird die Leitungstrasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt (sh. Planeintrag). Der freie Zugang zu diesem insgesamt 2,50 m breiten Grundstücksstreifen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der Erweiterung des Filialgebäudes in den Trassenbereich hinein, ist es vorgesehen einen Teil der Versorgungsleitungen geringfügig in Richtung Osten zu verlegen. Hierzu ist rechtzeitig vor den Umbaumaßnahmen, vom Bauherrn Verbindung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen aufzunehmen.

### **1.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Die beplanten Grundstücke befinden sich im Besitz des Betreibers. Die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2339/1 der Gemarkung Hammelburg wird bzw. wurde zusätzlich erworben. Die neue Grundstücksgrenze wird im Rahmen einer amtlichen Vermessung neu gebildet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

### **1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB**

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 9) Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
- 10) Regierung von Ufr., Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Industrie- und Handelskammer, Würzburg – Schweinfurt
- 16) Handwerkskammer für Unterfranken, Außenstelle Bad Neustadt a. d. S.



- 17) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 18) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. S.
- 19) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 20) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 21) PLEdoc GmbH, Essen
- 22) Abwasserzweckverband Thulba-Saale, Hammelburg
- 23) Stadtwerke Hammelburg GmbH, E-Werk
- 24) Stadtwerke Hammelburg GmbH, Wasserwerk – Gaswerk
- 25) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Bad Kissingen
- 26) Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Oerlenbach
- 27) Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
- 28) Freiwillige Feuerwehr Hammelburg
- 29) Kath. Arbeitsgemeinschaft für Soldatenbetreuung e. V., Berlin
- 30) Frau Anna Misch, Seniorenbeirat Hammelburg
- 31) Kreisheimatpfleger Roland Heinlein, Oberthulba
- 32) Seger Transporte GmbH & Co., Münnertstadt
- 33) REWE-Markt oHG HM, Hammelburg
- 34) Stadt Hammelburg, SG 530 - Tiefbau

## **2 GRÜNORDNUNG**

### **2.1 Leitbild der Grünordnung**

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu gewährleisten.

Zur inneren Durchgrünung des Grundstückes wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“ der nördliche Teilbereich, oberhalb des bestehenden Filialgebäudes, als private Grünfläche ausgewiesen. Dies wird für den neu hinzukommenden Grundstücksteil Fl.Nr. 2339/1 entsprechend übernommen.

Um weiterhin eine adäquate Begrünung sicherzustellen, behalten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen bewusst nicht, um die betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken, und den im Grundstücksbereich befindlichen Leitungsbestand vor Wurzeleinwuchs zu schützen.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen auch nach der Neugestaltung als gut begrünter Einzelhandelsstandort darstellen.

Neuanpflanzungen richten sich nach der Artenauswahlliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum - Neufassung“ vom 16.02.2012.



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Wasserwirtschaftliche Belange**

Südlich des Vorhabengrundstückes verläuft die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränkischen Saale. Das Areal selbst gilt bei einem HQ 100 als hochwasserfrei. Eine maßgebliche Veränderung der vorhandenen Geländeoberkanten im Zuge der geplanten Neuordnung des Vorhabengrundstückes erfolgt nicht, sodass sich bezüglich des vorhandenen Überschwemmungsschutzes keine Verschlechterungen ergeben.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

#### **3.2 Straßenrechtliche Belange**

Entlang der Bundesstraße B 287 gilt ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone). Diese wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

### **4 EINGRIFFSREGELUNG**

Der Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

Zudem ergibt sich aufgrund der Bestandsituation faktisch keine Mehrversiegelung im Grundstücksbereich.

### **5 ARTENSCHUTZ**

Der kleinräumige Geltungsbereich beinhaltet räumlich begrenzte, teils intensiv versiegelte Grundstücksflächen, im gewerblich bzw. verkehrlich stark frequentierten Bereich bestehender Einzelhandelsnutzungen. Die baulichen Eingriffe reduzieren sich lediglich auf Teilflächen der überplanten Grundstücke. Der gesamte Bereich weist durch die vorhandenen Nutzungen bzw. den Verkehr bereits erhebliche Störungen auf.

Im Plangebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL<sup>11</sup> bekannt bzw. können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird nicht angenommen.

---

<sup>11</sup> Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), zuletzt geändert am 13. Mai 2013



## 6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“ wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, mit nahezu identischer Einzelhandelsnutzung auf dem Vorhabengrundstück, sind negative Umweltauswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung und die Neuordnung der Parkplatzanlagen nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

### 6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG, gilt beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (Nr. 18.6.2), eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern dieser im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Da es sich beim Planvorhaben um einen Nachverdichtungsraum innerhalb des Stadtgebietes von Hammelburg handelt (Innenbereich), ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Anerkannt: Stadt Hammelburg  
Armin Warmuth, 1. Bürgermeister

### ANLAGE BEGRÜNDUNG:

#### Planentwurf 7. Berichtigung Flächennutzungsplan

Ausgefertigt:  
Stadt Hammelburg, 2. Okt. 2020

Armin Warmuth  
Erster Bürgermeister

