



STADT ARNSTEIN



**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**  
Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“  
mit Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans „Neuberg - 1. Änderung“, Arnstein

Begründung nach § 2a BauGB

## **IMPRESSUM**

### **Bauleitplanung**

**SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER**  
Prof. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner  
Marek Stadthaus, Stadtplaner

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg  
Telefon 0931 . 794 0778-11  
[www.schirmer-stadtplanung.de](http://www.schirmer-stadtplanung.de)

### **Grünordnung**

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner GmbH  
Nadja Heitkamp

Steigweg 24, 97318 Kitzingen  
Telefon 09321 . 26800-50

Würzburg, 23. Januar 2018

## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche und grünordnerische Ziele	4
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Verfahrensablauf	5
<b>3</b>	<b>Das Planungsgebiet</b>	<b>7</b>
3.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	7
3.2	Städtebauliche Einbindung	7
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
<b>4</b>	<b>Einordnung in die Gesamtplanung</b>	<b>9</b>
4.1	Flächennutzungsplan	9
4.2	Stadtentwicklungskonzept Arnstein 2011	9
4.3	Städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein 2015	10
4.4	Konzeption „Neue Mitte“ (ArcDesign) 2016	11
4.5	Planung der Stadt Arnstein für die Entwicklung des Lebensmittelstandorts 2016	12
4.6	Klarstellung zu den Verkaufsflächen auf Grund einer Stellungnahme in der Auslegung	12
<b>5.</b>	<b>Vorhabenbezogene Gutachten</b>	<b>13</b>
5.1	Schallimmissionsvorprüfung	13
5.2	Geräuschkontingentierung	14
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>15</b>
6.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	15
6.2	Örtliche Bauvorschriften	17
<b>7</b>	<b>Grünordnung und Umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>	<b>18</b>
7.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	18
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
7.3	Belange des Artenschutzes	19
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
	<b>Anhang</b>	
	1) Umweltbericht mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan	
	2) Schallimmissionsschutzvorprüfung	

# 1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtentwicklungskonzept Arnstein von 2011 und im städtebaulichen Rahmenplan Kernstadt Arnstein von 2015 wurde die Einzelhandelssituation in Arnstein untersucht. Hierin wurde der Leitgedanke formuliert, die Nahversorgung in zentraler Lage zu stärken und zur Sicherung des Standorts die Flächen neu zu ordnen und entsprechend heutigen Anforderungen an einen langfristigen Standort neu zu entwickeln.

Während der Standort „Edeka“ östlich der Neugasse aufgegeben wurde, soll der noch bestehende Standort „Rewe“ westlich der Neugasse als Einzelhandelszentrum „Neue Mitte“ den aktuellen Betreiberkonzepten entsprechend durch Neubau vergrößert und aufgewertet werden. Ergänzt werden soll der Lebensmittel-Vorsortimeter durch einen Discount-Markt, der den bereits geschlossenen Discounter „Norma“ ersetzt sowie durch einen Fachmarkt. Diese Kombination entspricht üblichen Betreiberkonzepten, um Synergien zwischen den verschiedenen Angeboten zu schaffen. Ein Abwandern des Lebensmittelmarkts soll damit verhindert und die Nahversorgung der Innenstadt Arnsteins sowie des Wohngebietes nördlich der Altstadt am Neuberg gesichert werden.

Die Allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG plant die Ersatzbebauung am Standort des derzeitigen Rewe-Markts. Insgesamt schließen ca. 190 Pkw-Stellplätze südlich und westlich an die Gebäude an. Die Erschließung soll im Süden über die Karlstadter Straße (B26) und im Norden über eine neue Zufahrt an der Bayernstraße erfolgen. Die Anlieferung der Märkte ist im Norden von der Bayernstraße und im Osten von der Neugasse aus geplant.

Für die Projektierung muss eine Scheune innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlagert werden. Hierzu wird eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung knüpft an die im Südwesten des Geltungsbereichs benachbarten Strukturen an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ bildet die Grundlage und die Rahmenbedingung für eine rechtsverbindliche, geordnete Entwicklung und Realisierung des Nahversorgungsstandortes. Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans am 24. Oktober 2016 beschlossen.

Die Bayernstraße, die im Norden des Bebauungsplans verläuft, ist bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuberg – 1. Änderung“ enthalten. Diese wird aus dem bisherigen Bebauungsplan herausgelöst und in diesem Bebauungsplan neu festgesetzt.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Arnstein und hat die Weiterentwicklung von bestehenden Flächen für Einzelhandel sowie die Entwicklung einer nicht mehr benötigten Freihaltetrasse einer ehemals geplanten Trasse für die Bundesstraße B 26n zum Ziel. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## 1.3 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Versorgungszentralität Arnsteins
- Errichtung zeitgemäßer Einzelhandelseinrichtungen
- Sicherung einer wohnortnahen, differenzierten Stadtteilversorgung für die Kernstadt Arnstein und die benachbarten Wohngebiete
- Ausbildung einer gegliederten städtebaulichen Raumstruktur entlang der Bayernstraße
- Sicherung der Erschließung des Einzelhandelsstandorts und der benachbarten Wohnquartiere über die Bayernstraße als Ortsstraße
- Organisation des ruhenden Verkehrs

## 2. VERFAHREN

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl S. 296).
- Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl S. 458).
- Die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt durch die Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert.

### 2.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ wurde am 24.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossen. Der Stadtrat beschloss die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchzuführen. Gleichzeitig sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung unterrichtet werden. Der Beschluss und die frühzeitige Beteiligung wurden am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06. Februar 2017 bis zum 09. März 2017. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06. Februar 2017 bis zum 09. März 2017.

Die Auslegung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet für Einzelhandel ‚Neue Mitte‘ mit Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans ‚Neuberg – 1. Änderung‘ “ in der Fassung vom 22. März 2017 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurde am 27. März 2017 vom Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossen und am 29. März 2017 ortsüblich per Aushang an der Amtstafel Arnstein sowie am 07. April 2017 in der Werntalzeitung bekannt gemacht. Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07. April 2017 bis zum 08. Mai 2017.

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2017 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung beschlossen. Hierbei wurden nur die betroffenen Behörden sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde ortsüblich per Aushang an der Amtstafel der Stadt Arnstein vom 14. Dezember 2017 sowie Bekanntmachung in der Werntalzeitung vom 15. Dezember 2017 die Öffentlichkeit über die Auslegung informiert. Die Beteiligung der Behörden sowie parallel der Öffentlichkeit per Auslegung im Rathaus Arnstein hat vom 22. Dezember 2017 bis 22. Januar 2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Arnstein erfolgte am \_\_. \_\_\_\_\_ 2018.

Das Landratsamt des Landkreises Main-Spessart genehmigte den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am \_\_. \_\_\_\_\_ 2018.

Der Bebauungsplan wurde in der \_\_\_\_\_ Ausgabe Nr. \_\_\_\_ / 2018 vom \_\_. \_\_\_\_\_ 2018 ortsüblichen bekannt gemacht und trat gemäß § 10 BauGB am am \_\_. \_\_\_\_\_ 2018 in Kraft.

### 3. DAS PLANUNGSGEBIET

#### 3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich „Hofried“ und wird im Norden von der Wohnbebauung entlang der Bayernstraße und im Osten von der Neugasse begrenzt. Südlich befindet sich zwischen dem Vorhaben und der Karlstadter Straße ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie einzelne Wohngebäude. Unmittelbar westlich schließt an das Gebiet ein Kindergarten an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 411, 418, 431, 431/2, 433, 433/1, 436/2 und 443 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 412/1, 436, 440, 441, 442, 445, 446, 1296/4 und 1297 in der Gemarkung Arnstein.



Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“  
(Quelle: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) / Bayerische Vermessungsverwaltung, Dezember 2016)

#### 3.2 Städtebauliche Einbindung

##### 3.2.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur

Die Nachbarschaft nördlich des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Hier prägen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser das Ortsbild. Die Nachbarschaft im Süden entlang der Karlstadter Straße (Bundesstraße B 26) ist als Mischgebiet einzustufen. Westlich grenzt ein Kindergarten an, der über den Parkplatz des Einzelhandelsstandorts erschlossen wird. Die Gruppenräume des Kindergartens sind überwiegend nach Westen und Süden, abgewandt vom Parkplatz, orientiert.

##### 3.2.2 Verkehrserschließung

Überörtlich wird Arnstein von der Bundesstraße B 26 und der Staatsstraße St 2277 erschlossen. Die Bundesstraße B 26 im Süden bindet das Plangebiet und die direkte Nachbarschaft an die Arnsteiner Altstadt (Luftlinie ca. 300 m) an. Im Norden des Gebiets verläuft die Bayernstraße mit direktem Anschluss an die Bundesstraße B 26.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straßenzüge Karlstadter Straße (B 26), Bayernstraße sowie Neugasse.

##### 3.2.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich um einen bereits in der Vergangenheit teilweise baulich genutzten Standort handelt, ist das Areal mit den erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung grundsätzlich erschlossen.

### **3.2.4 Grün- und Freiflächenstruktur**

Baumbestand ist im Straßenraum bzw. im Bereich der aktuellen Stellplätze im Süden des Gebiets nicht vorhanden. Der nördliche Bereich bis zur Bayernstraße hingegen ist derzeit unbebaut und wird als Pferdekoppel und Streuobstwiese genutzt.

### **3.2.5 Geländebeziehungen**

Nördlich der Altstadt liegend, steigt sich das Gebiet von 205 m ü. NN an der Karlstadter Straße im Süden auf 208 m ü. NN an der Kreuzung Bayernstraße / Neugasse im Nordosten. Die Bayernstraße steigt von dieser Kreuzung in Ihrem Verlauf nach Westen auf 215 m ü. NN.

## **3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **3.3.1 Planungsrechtliche Einordnung**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als gemischte Baufläche sowie als Fläche für Ackerland und Grünland dargestellt. Ebenso sind „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ innerhalb des Gebiets eingezeichnet. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Neuberg - 1. Änderung“ an, der ein Allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 0,8 und mit Walm- oder Satteldach mit 28° bis 38° Neigung festsetzt. Nach Osten, Westen und Süden gilt § 34 des BauGB im Charakter eines Mischgebiets.

Der südliche Teil des Plangebiets ist seit Dezember 2012 Teil des erweiterten Sanierungsgebiets der Stadt Arnstein. Ziel ist es diesen Bereich durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) zu verbessern oder umzugestalten.

### **3.3.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der in städtischen Eigentum befindlichen Straßenräume sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum der Allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft entwickelt den Einzelhandelsstandort.



## 4. EINORDNUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Gemischte Baufläche, Fläche für Grünland und Fläche für Ackerland dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss somit im Parallelverfahren angepasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und dessen Herleitung aus den übergeordneten Planungen Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region Würzburg ist im begleitenden Dokument „8. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel ‚Neue Mitte‘“ dargestellt.


### 4.2 Stadtentwicklungskonzept Arnstein 2011

Durch das Büro Wegener Stadtplanung aus Veitshöchheim wurde 2011 in Kooperation mit Geo-Plan aus Bayreuth und dem Ingenieurbüro Werb aus Schweinfurt ein Stadtentwicklungskonzept (SEK) für die Stadt Arnstein entwickelt. Integriert in das Stadtentwicklungskonzept ist eine Analyse des Einzelhandels mit einem Zentrenkonzept für Arnstein. Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat im Oktober 2011 das Stadtentwicklungskonzept mit der integrierten Einzelhandelsanalyse als informelles Planungsinstrument und Richtlinie für die Stadtentwicklung beschlossen.

Im SEK wird empfohlen, in der Kernstadt Arnstein und im Ortsteil Heugrumbach zwei Entwicklungsbereiche für Einzelhandel mit jeweils 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zu entwickeln und den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt im Südosten zu erhalten. Im Bereich „Neue Mitte“ sollen zusätzlich zwei Fachmärkte für Drogerie- und Textilwaren mit summiert bis zu 880 m<sup>2</sup> VKF entstehen.

Ein Maßnahmenbaustein ist der „Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte“ mit dem Hauptziel der Sicherung des Einzelhandelsstandorts im Zentrum.

**E1 Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte**



Der Bereich der Karlstadter Straße ist geprägt von unstrukturierter Bebauung und Erschließung. Die ansässigen Märkte sind in zweiter Reihe zur Karlstadter Straße angeordnet und zum Teil nur über enge Straßen zu erreichen. Mit der Planung der Aussiedlung eines Versorgers an den Ortseingang von Heugrumbach (E2) wäre eine Neuordnung und Umstrukturierung des Bereiches zwischen der Karlstadter Straße und den im Norden gelegenen Grünflächen als sinnvoll zu erachten. Die Situation würde sich für Einzelhändler aufgrund der Vergrößerung der Flächen sowie für die Kunden durch die Aufwertung des Standortes verbessern. Durch die Neuordnung des Gebietes würde Raum für neue, attraktive Märkte, ausreichend Parkfläche und ein neues Erschließungssystem geschaffen werden. Eine gestaltete Fußwegführung würde das Gebiet „Einkaufszentrum Mitte“ mit dem Schweinemarkt und der Innenstadt verknüpfen.

Im Rahmen eines Zentrenkonzeptes (Kap. 3.9) wird das Einkaufszentrum Mitte als verkehrlich gut zu erreichender Standort für Nahversorgung mit innenstadtrelevanten Sortimentsangeboten, als Ergänzung zur Innenstadt, definiert.

Angestrebt wird folgende Entwicklung bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben und -flächen:

- Lebensmittelvollversorger einschl. Getränke (ca. 1.200 m<sup>2</sup> VF)
- Lebensmitteldiscount (ca. 800 m<sup>2</sup> VF)
- Drogeriefachmarkt (Neuansiedlung: 300 m<sup>2</sup>, Standortverlagerung Schlecker: 500 m<sup>2</sup> VF)
- Bekleidung, Textilien (Neuansiedlung: 150 m<sup>2</sup>, Standortverlagerung NKD: 380 m<sup>2</sup> VF)

Folgende Ziele der Maßnahmen sind zu nennen:

- Herstellung eines attraktiven Verbundstandortes zur Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)
- Frequenzstiftende Wirkung für die Innenstadt durch entsprechendes Angebot der Sortimente
- Zeitgemäße Positionierung der Lebensmittelmärkte
- Erweiterungsflächen für ausbaufähige Sortimente

Folgende Schritte zur Umsetzung der Maßnahme sind einzuleiten:

- Erstellen eines Neuordnungskonzeptes / Erstellen eines Rahmenplans
- Entwicklung des Standortes parallel zum Nahversorgungszentrum West unter Berücksichtigung der Sortimentsliste (Kap. 3.9)

Kosten:	ca. 12.000 €
Finanzierung:	Städtebauförderung
Zeitraum:	2012

Entwurfskonzept „Einkaufszentrum Mitte“

Maßnahme im Themenfeld Einzelhandel: E1 Entwicklungsbereich Karlstadter Straße mit Einkaufszentrum Mitte

Quelle: Stadtentwicklungskonzept Stadt Arnstein, Wegener Stadtplanung, Veitshöchheim / Geo-Plan, Bayreuth, 2011

Hierin wird festgestellt, dass der Bereich von unstrukturierter Bebauung und Erschließung geprägt sei. Eine Neuordnung und Umstrukturierung des Bereiches zwischen der Karlstadter Straße und den im Norden gelegenen Grünflächen sei als sinnvoll zu erachten. Die Situation würde sich für Einzelhändler aufgrund der Vergrößerung der Flächen sowie für die Kunden durch die Aufwertung des Standortes verbessern. Durch die Neuordnung des Gebietes würde Raum für neue attraktive Parkflächen und ein neues Erschließungssystem geschaffen. Für den Entwicklungsbereich werden folgende Ziele definiert:

- Herstellung eines attraktiven Verbundstandortes zur Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)
- Frequenzstiftende Wirkung für die Innenstadt durch entsprechendes Angebot der Sortimente
- Zeitgemäße Positionierung der Lebensmittelmärkte
- Erweiterungsflächen für ausbaufähige Sortimente

### 4.3 Städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein 2015

Auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) wurde im Jahr 2015 vom Büro „HWP Holl Wieden Partnerschaft“ aus Würzburg im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms eine städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein erstellt. Der Umgriff der Rahmenplanung mit ca. 28 ha Fläche umschließt neben der Altstadt auch den Bereich der „Neuen Mitte“ und definiert diesen als Nahversorgungsstandort in der Stadtmitte. Hier soll für die Kernstadt die Nahversorgung mit hoher Handelszentralität und Kundenattraktivität gesichert werden.

Im Bereich „Neue Mitte“ werden im Konzept drei Gebäude-Volumina dargestellt, die den Standort neu strukturieren:



Quelle: Städtebauliche Rahmenplanung für den Kernort Arnstein, Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, 2015

In der Städtebaulichen Rahmenplanung ist der Discountmarkt im Bereich „West“ entfallen, hier wird nur noch der Vollsortiment-Markt weiterentwickelt.

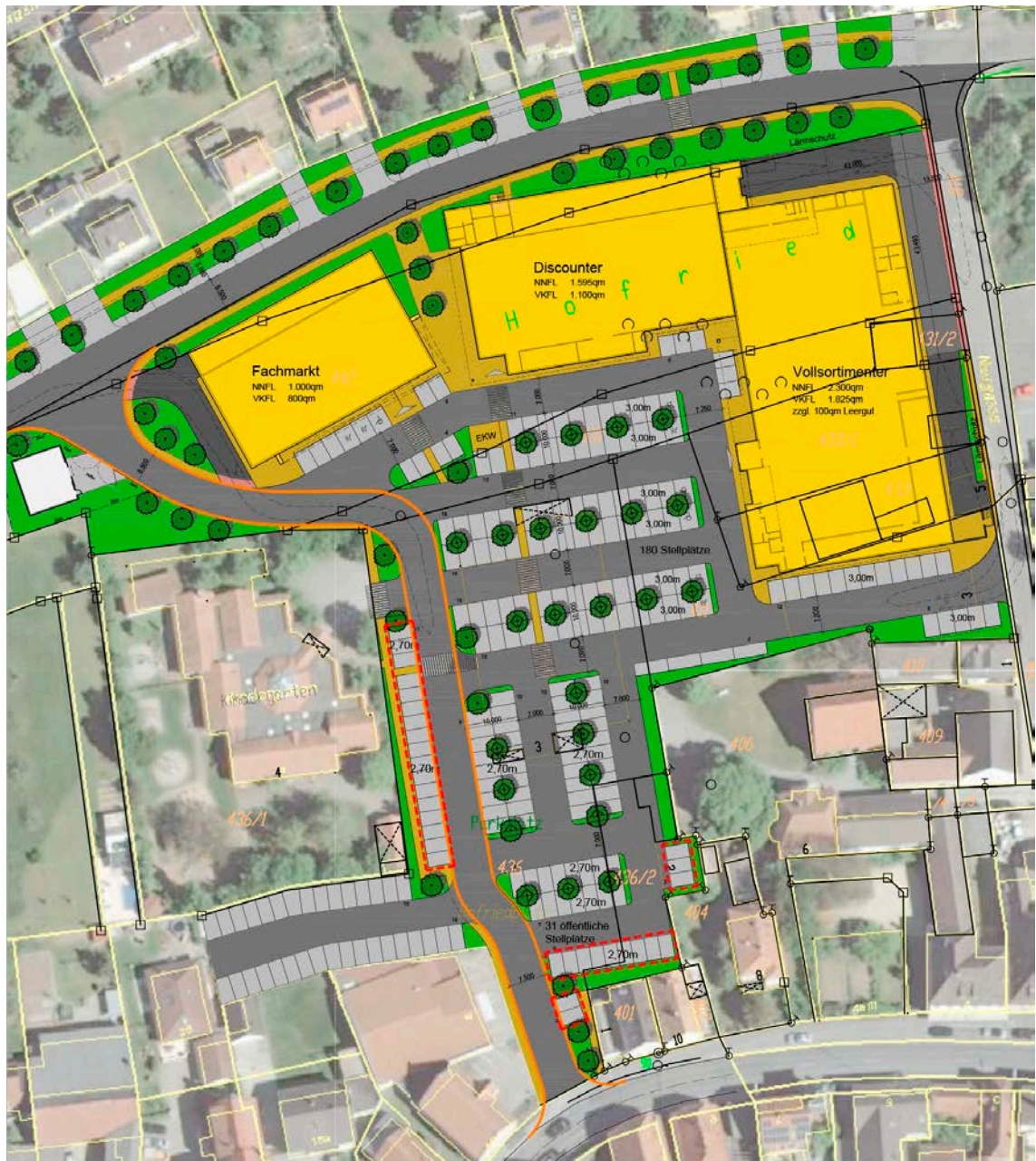
Die Städtebauliche Rahmenplanung wurde vom Stadtrat der Stadt Arnstein im Juli 2015 beschlossen.

#### 4.4 Konzeption „Neue Mitte“ (ArcDesign) 2016

Die Rahmenplanung wurde 2016 vom Architekturbüro ArcDesign, Gerolzhofen, fortgeschrieben, um die städtebauliche Konfiguration und die Nutzbarkeit des Einzelhandelsstandorts zu optimieren und durch die geschlossene Gebäudekante zur Bayernstraße die Schallemission in Richtung der nördlichen Wohngebiete deutlich zu mindern.

Das Büro Arz Ingenieure aus Würzburg hat parallel eine Tiefbauplanung für die Bayernstraße erstellt. Die Straße soll eine Fahrspur je Richtung erhalten sowie einen durch Grünstreifen getrennten Geh- und Radweg.

Auf dieser Grundlage soll nun der Bebauungsplan aufgestellt werden.



Städtebaulicher Entwurf, Quelle: ArcDesign, Gerolzhofen, Stand Oktober 2016

#### 4.5 Planung der Stadt Arnstein für die Entwicklung des Lebensmittelstandorts 2016

Die Stadt Arnstein möchte die Vorschläge aus dem Stadtentwicklungskonzept 2011 und der Rahmenplanung 2015 aufgreifen und in einer fortgeschriebenen städtebaulichen Konfiguration entwickeln.

Die Stadt Arnstein hat sich dazu entschlossen, vorrangig den Einzelhandelsstandort „Neue Mitte“ zu entwickeln, da dieser Standort vollständig integriert im Zentrum Arnsteins liegt und eine Magnetwirkung hat, von der auch die weiteren Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt profitieren. Die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts „Nahversorgungszentrum West“ ist momentan zurückgestellt.

Zusammenfassend stellt sich in den verschiedenen Planungsetappen für Lebensmittelmärkte folgende Flächenkonfiguration für in Verkaufsflächen (VKF) dar:

Betrieb	Bestand 2010 <sup>A)</sup>	Konzept 2010 <sup>A)</sup>	Konzept 2015 <sup>B)</sup>	Planung 2017	
Rewe mit Getränkemarkt	1.120 m <sup>2</sup>	Vollsortiment Neue Mitte	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>
Norma	350 m <sup>2</sup>	Discounter Neue Mitte	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Edeka mit Getränkemarkt	970 m <sup>2</sup>	Vollsortiment West	1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	offen
		Discounter West	800 m <sup>2</sup>	-	-
Netto (Randlage Südost)	650 m <sup>2</sup>	Discounter Ost	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	Bestand <sup>C)</sup> 1.200 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3.090 m<sup>2</sup></b>		<b>4.650 m<sup>2</sup></b>	<b>3.850 m<sup>2</sup></b>	<b>3.950 m<sup>2</sup></b>
Ausbauspielraum	1.200 m <sup>2</sup>				

A) Stadtentwicklungskonzept Arnstein 2010, Wegener, Veitshöchheim / Geo-Plan, Bayreuth

B) Städtebauliche Rahmenplanung Kernort Arnstein 2015, HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg (Flächen nicht definiert, entsprechend städtebaulichem Konzept aus A) übernommen)

C) Im Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ost“ von 2016 festgesetzte maximale Verkaufsfläche

Mit der Erneuerung des Standorts „Neue Mitte“ mit 1.550 m<sup>2</sup> VKF für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittel-Discounter sowie der Berücksichtigung des bereits erneuerten Netto-Markts bleibt die Verkaufsfläche mit 3.950 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Vorschlag des Stadtentwicklungskonzepts 2011 mit 4.650 m<sup>2</sup>. Es besteht immer noch die Möglichkeit einer weiteren Ansiedlung, z.B. am Standort Heugrumbach, wobei zusätzlich die Weiterentwicklung der Betreiberkonzepte mit höherem Flächenbedarf zu berücksichtigen ist und das Potenzial fortzuschreiben sei.

#### 4.6 Klarstellung zu den Verkaufsflächen auf Grund einer Stellungnahme in der Auslegung

In einer Stellungnahme des LRA Main-Spessart vom 29.01.2018 zur erneuten Auslegung nach §4a (3) wurde darum gebeten, die in der Beschlussvorlage des Stadtrats vom 24.10.2017 erläuternde Würdigung der Stellungnahme zur Auslegung nach §3 (2) in die Begründung aufzunehmen. Da sich die Stellungnahme insbesondere auf die Flächenkonfiguration bezog, wird dem Wunsch an dieser Stelle gefolgt:

„Im Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche für das Sondergebiet nicht mit 3.670 m<sup>2</sup>, sondern mit 3.550 m<sup>2</sup> in Summe aller drei Bauteile A-C (Vollsortimenter 1.550 m<sup>2</sup>, Discounter 1.200 m<sup>2</sup> und Fachmarkt 800 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Zusätzlich werden 120 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche für Café-/ Gastronomiebetrieb und Postdienstleistungen festgesetzt, die nicht Teil der Verkaufsfläche sind. Somit ist der richtige Wert 3.550 m<sup>2</sup> VKF. Im Flächennutzungsplan werden für den Standort analog zum Bebauungsplan 1.550 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> VKF beschrieben. Diese beziehen sich nur auf geplante Lebensmittelmärkte im Bauteil A u. B, ohne den Fachmarkt. Die in der Stellungnahme angegebene Fläche von 3.895 m<sup>2</sup> kann nicht nachvollzogen werden. Ebenso kann die Zahl 3.800 m<sup>2</sup> VKF in der Begründung des Bebauungsplans nicht nachvollzogen werden. Dieser Punkt wurde auch in der Besprechung am 29. Mai 2017 geklärt.“

Der Hinweis, dass in der Begründung auf Seite 7 die höchstzulässigen Gebäudehöhen erläutert werden und hier das Höhenmaß von maximal 217,0 m für das Mischgebiet zu ergänzen sei, kann nicht nachvollzogen werden. Auf Seite 7 werden lediglich die bestehenden Rechtsverhältnisse aus den benachbarten Bebauungspläne kurz dargestellt, um die Einordnung der Situation zu erläutern. In Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, auch für das Mischgebiet, auf Seite 14 und 15 die Gebäudehöhen begründet.“

## 5. VORHABENBEZOGENE GUTACHTEN

### 5.1 Schallimmissionsvorprüfung

Zum Schallimmissionsschutz wurde vom Fachplanungsbüro WÖLFEL Engineering GmbH + Co.KG, Höchberg, das Gutachten „Neubau eines Einzelhandelszentrums in Arnstein, Hofrieth – Beratungsleistungen Schallimmissionsschutz - Vorprüfung“ mit Stand vom 05. September 2016 erstellt. Folgendes Fazit wird im Gutachten auf den Seiten 8/9 gezogen:

*„Die Berechnungen im Zuge der Vorprüfung zum Bauvorhaben Hofrieth wurden auf Basis hoher Kunden- und Fahrzeugzahlen und eines hohen Lieferverkehrs durchgeführt und zeigen damit die höchsten zu erwartenden Geräuschemissionen (sichere Seite). Die Einhaltung dieser Ansätze ist durch Abschätzungen und Zielplanungen der künftigen Betreiber zu prüfen.*

*Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Vorbelastung durch weitere vorhandene oder planerische Anlagen detailliert zu berücksichtigen. Da die künftige Nutzung des derzeitigen REWE-Getränkemarkts und des ehemaligen EDEKA-Geländes noch nicht geklärt ist, sollten möglichst keine geräuschrelevanten gewerblichen Folgenutzungen zugelassen werden.*

*Durch den zugrunde gelegten zahlenmäßig hohen anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr auf der Bayernstraße ist im Bereich der neuen Einfahrt Hofrieth der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV für Allgemeine Wohngebiete noch um 3 dB unterschritten. Der Immissionsgrenzwert ist auch bei Betrachtung des Gesamtverkehrs auf der Bayernstraße durch den anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr der Märkte (ca. 2700 Fahrten/Tag) und weiterer 2500 Durchfahrten auf der Bayernstraße eingehalten.*

*Damit sind hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes für die weiteren Planungen folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:*

- *Angabe der Zielwerte zu Kunden- und Fahrzeugaufkommen sowie des Lieferverkehrs durch die Marktbetreiber.*
- *Bei geplanten Anlieferungen vor 7:00 und / oder nach 20:00 Uhr sind gegenüber den bereits berücksichtigten Abschirmwänden an den Lieferzonen weitere Geräuschminderungsmaßnahmen erforderlich und einzuplanen, z.B. Überdachung, ggf. Einhausung mit Tor.*
- *Verladungen ausschließlich mit Weichgummi bereiften elektrischen Kleinstaplern und Rollis*
- *Einhausung der Lüftungs- und Kälteanlagen mit schallgedämmter Lüftungsführung, alle Märkte*
- *evtl. Einsatz lärmgeminderter Einkaufswagen mit Kunststoffkörben*
- *Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bayernstraße und der Durchfahrt Hofrieth auf maximal 30 km/h*
- *Begrenzung der Straßensteigung Bayernstraße und Zufahrt Hofrieth auf 5 %*

*Auch bei Einhaltung der Richtwerte werden im Bereich des Kindergartens weitere Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz und zur Verkehrssicherheit empfohlen:*

- *Geräuschabschirmung an der südlichen Seite der Zufahrt Hofrieth im Bereich des Kindergartens insbesondere zur Minderung der Schallimmissionen an Schlafräumen, da auch bei Einhaltung des Tagesrichtwerts von 60 dB(A) nicht von "guten Schlafverhältnissen" ausgegangen werden kann. Unterstützend ist der Einbau von Fenstern mit erhöhtem Schalldämmmaß und einer kontrollierten Raumbelüftung zu empfehlen.*
- *Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone zur Einhaltung von Schrittgeschwindigkeit für alle Fahrzeuge im Bereich Hofrieth.“*

Entsprechend der Empfehlungen im Gutachten werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Anlage der Bayernstraße mit 5,5 m Breite als Ortsstraße (Planung mit Querungshilfe, die zusätzlich die Verkehrsgeschwindigkeit drosselt)
- Ausweisung der Erschließungsstraße Planstraße 1 als verkehrsberuhigter Bereich

- Begrenzung der Straßensteigung Bayernstraße und Zufahrt Hofrieth auf 5 %

Weitere Empfehlungen des Schallgutachtens sind nicht auf Bebauungsplanebene zu klären, sondern durch die Stadt Arnstein umzusetzen (z.B. Anordnung Tempo 30 auf der Bayernstraße), oder in der Baugenehmigung und in der Organisation des Betriebs zu regeln (z.B. Lieferzeiten, Einsatz lärmgeminderter Einkaufswagen etc.).

Darüber hinaus wurde eine städtebauliche Gebäudekonfiguration gewählt, die durch ihre weitgehend geschlossene Kante nach Norden und Osten Schallemissionen Richtung Norden von den dort liegenden Wohngebieten abhält.

## 5.2 Geräuschkontingentierung

Zur Kontingentierung der Schallemissionen wurde vom Fachplanungsbüro WÖLFEL Engineering GmbH + Co.KG, Höchberg, das Gutachten „Stadt Arnstein – Bebauungsplan „Neue Mitte“ - Geräuschkontingentierung“ mit Stand vom 11. September 2017 erstellt. Folgende Bewertung mit Hinweisen wird im Gutachten auf den Seite 7 gezogen:

*„Die mit den für die geplante SO-Fläche und die MI-Fläche zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten an den benachbarten zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen halten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm ein. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festzulegenden Geräuschkontingente ist in der Regel im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch die Betriebe nachzuweisen. Auf Grund der geplanten Bebauung der SO-Fläche durch ein Gesamtvorhaben mit der gemeinsamen Nutzung der Freiflächen (Lieferrn, Parken durch die verschiedenen Nutzer ist hier ein gemeinsamer Nachweis für alle Nutzer zu erbringen.*

*Für die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes schlagen wir folgende Formulierung (Flächenbezeichnung frei wählbar) vor:*

*Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00- 22.00 Uhr) noch nachts (22.00- 06.00 Uhr) überschreiten:*

*Immissionsort bezogene Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)*

Gebiet k	Nord WA Bayernstraße und Schlesierstraße ab Fl. Nr. 1214/1	Ost MI südlich der Schlesierstraße und östlich der Neugasse	Süd MI zwischen der Neugasse und der Zufahrt Hofrieth	West MI westlich Hofrieth, KiGa, WA Bayernstraße ab Fl. Nr. 1214/2
SO-Gebiet	LEK tags: 60 LEK nachts: 45	LEK tags: 63 LEK nachts: 48	LEK tags: 65 LEK nachts: 50	LEK tags: 63 LEK nachts: 48
MI-Gebiet	LEK tags: 60 LEK nachts: 45	LEK tags: 60 LEK nachts: 45	LEK tags: 60 LEK nachts: 45	LEK tags: 60 LEK nachts: 45

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.*

*Für die Begründung zum Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierung vor:*

*Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehende Sonder- und Mischgebietsfläche zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen.*

*Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.*

Den Empfehlungen wird gefolgt. Die Kontingentierung wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 11 BauNVO)

Die Festsetzung der Baufläche als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel für Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO ist aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> VKF erforderlich und entspricht dem vorgesehenen Gebietscharakter, abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept 2011 und der städtebaulichen Rahmenplanung für den Kernort der Stadt Arnstein 2015.

Entsprechend der Rahmenplanung soll die zentrale Versorgung der Kernstadt am bestehenden Rewe-Standort mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sowie einem Fachmarkt erfolgen. Um diesen Bereich „Neue Mitte“ langfristig als Nahversorgungsstandort mit hoher Handelszentralität zu sichern, sind zulässige Verkaufsflächen so zu wählen, dass ein Betrieb entsprechend zeitgemäßen Betreiberkonzepten möglich ist. Andererseits werden zur Sicherung des Wettbewerbs zulässige Abschöpfungsquoten über die Landes- und Regionalplanung vorgegeben.

Auf Grundlage der empfohlenen Flächen im Stadtentwicklungskonzept mit Einzelhandelsanalyse von 2011, dessen Fortschreibung im städtebaulichen Rahmenplan sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden die maximal zulässigen Verkaufsflächen definiert. In begrenztem Rahmen sind zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente zulässig, die üblicherweise in Lebensmittelmärkten ergänzend angeboten werden. Außerdem werden Café-Gastronomieflächen und Post-Paket-Dienstleistungsflächen zugelassen, um die bereits im bestehenden Rewe-Markt integrierten Angebote auch zukünftig zu sichern. Ebenso wird, angelehnt an die Empfehlung des Stadtentwicklungskonzepts, ein Fachmarkt zugelassen.

Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes „Neue Mitte“ liegt am Rande der Innenstadt auf einem Areal, das von Siedlungsnutzungen umgeben ist und bereits für Einzelhandel genutzt wird. Die Weiterentwicklung der Fläche erfolgt somit im Sinne der im Baugesetzbuch definierten Zielvorgabe „Innen- vor Außenentwicklung“. Ferner wird durch die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen und die Nachverdichtung der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und sowohl Zersiedlung als auch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im bzw. am Außenbereich verhindert.

Auf einer Zuwachsfläche für den erweiterten Einzelhandel ist aktuell eine Scheune situiert, die durch Flächentausch in direkter Nachbarschaft neu errichtet werden soll, um dem Eigentümer und Nutzer einen Ausgleich zu schaffen. Für landwirtschaftliche Gebäude empfiehlt sich die Ausweisung als Mischgebiet. Zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandelsbestands wird im Mischgebiet Einzelhandel ausgeschlossen. Ebenso sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden, um Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung vorzubeugen. Der Charakter eines Mischgebiets ist auch bei der Bebauung südlich des angrenzenden Kindergartens entlang der Karlstadter Straße gegeben.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehende Sonder- und Mischgebietsfläche zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Baufeld SO ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 zulässig. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Rahmenplanung und liegt unter dem gesetzlich zulässigen Maße für ein Sonstiges Sondergebiet von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Die Erhöhung der zulässigen Grundflächen auf 0,9 ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrt.

Analog zur GRZ orientiert sich sowohl die Geschossflächenzahl GFZ als auch die Anzahl der zulässigen Geschosse an der bestehenden Rahmenplanung für den Kernort der Stadt. Zulässig ist im SO-Gebiet eine GFZ von 0,4 und ein Vollgeschoss.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für das MI-Gebiet wird getroffen, um eine spätere Ersatzbebauung zu ermöglichen, die sich an der Wohnbebauung der gegenüberliegenden Seite der

Bayernstraße orientiert. Für das Mischgebiet wird zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgesetzt. Hiermit könnte beispielsweise bei Ausnutzung einer GRZ von 0,3 ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Analog wird die Geschossigkeit auf zwei beschränkt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) für das Sondergebiet bzw. Firsthöhe (FH) im Mischgebiet gelten die zeichnerisch je Baufeld festgesetzten Höhen über Normalnull. Die Höhenkonfiguration folgt dem Konzept „So niedrig wie möglich, so hoch wie nötig“ um einerseits die Kubaturen in der Höhenstaffelung der Nachbargebäude unterzuordnen und somit Blickbeziehungen möglichst wenig einzuschränken, andererseits müssen aber bauliche, technische und betriebliche Anforderungen der Nutzung als Einzelhandelsmarkt berücksichtigt werden. Die Höhen lassen (je nach Bezugspunkt) ca. 6-7 m hohe Gebäude zu. Da die Richtung Westen ansteigende Bayernstraße an der Zufahrt im Westen deutlich höher liegt, als die Bodenplatte ist die Wirkung der Baukörper bei der Zufahrt über die Bayernstraße zurückgenommen. Dieses Mittel kann in der Neugasse nicht eingesetzt werden. Hier werden deshalb die Baukörper von der Straße abgerückt und untergeordnete Anbauten bzw. Abschirmwände niedriger ausgeführt.

Die Festsetzung einer möglichen Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m auf maximal 20 % der Grundfläche ermöglicht die notwendige Installation von technischen Aufbauten der Gebäude in begrenztem Maße. Die Begrenzung der Überschreitung um maximal 2,00 m begründet sich in der Sicherung der städtebaulichen Gestalt mit einer ruhigen, klaren Silhouette der städtebaulichen Wirkung ohne kleinteiliger Überfrachtung.

### **6.1.3 Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Basierend auf dem Konzept „Neue Mitte“ des Büros ArcDesign wurden die Baufelder so angeordnet, dass sich nach Norden und Westen eine städtebauliche ruhige Kante bildet. Hierdurch kann die Nachbarbebauung vor Schallimmission geschützt werden, ebenso wird der im Innenbereich angeordnete Parkplatz aus optischen Gründen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Fassadenabschnitte sind mit maximal ca. 60 m gewählt, da die Baukörpergröße durch die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> vorgegeben ist. Mit 60 m wurde ein Wert gewählt, der die „offene Bebauung“ nach BauNVO nicht wesentlich überschreitet. Zur Gliederung und Attraktivierung der Nordfassade zur Bayernstraße sind darüber hinaus Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen ab 75 m<sup>2</sup> geschlossener Fassadenfläche festgesetzt. Dies ist aufgrund der Anlieferungszone und der schmalen Neugasse nach Westen nicht möglich. Hier liegen jedoch auch eine Wiese und (fast) keine Wohngrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

### **6.1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen mit der Straßenbegrenzungslinie sichert die Erschließung des Baugebiets. Die Stadt Arnstein möchte die Bayernstraße in ihrer Lage etwa 5 m nach Süden verschieben, um einerseits das Flächenpotenzial durch den Wegfall der ehemals geplanten Trasse für die Bundesstraße zu Gunsten der Anlieger zu nutzen (mehr Abstand zur Straße), andererseits um die Straße durch eine Baumreihe einzugrünen und schließlich den ruhenden Verkehr entlang der Straße durch die Einrichtung von begleitenden Längsparkern zu ordnen. Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zum nördlichen Gehweg zukünftig auch südlich entlang der Straße einen Gehweg zu ergänzen.

Die von der Karlstadter Straße zur Bayernstraße verlaufende Planstraße 1 entspricht im südlichen Bereich bis zum Kindergarten etwas dem Verlauf der bisherigen Hauptzufahrt zum Kindergarten über den Parkplatz des bestehenden Marktes. Die Fahrfläche wird zur Erschließung des Standorts zur Bayernstraße verlängert. Somit kann das Sondergebiet Einzelhandel über den nach aktueller Planung in 2018 zu errichtenden Kreisverkehr am Knoten B 26 / Bayernstraße (ca. 250 westlich) überörtlich angebunden werden, die Verkehrsbelastung in der Karlstadter Straße wird hierdurch gemindert. Durch die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die Grundlage gelegt, hier die Fahrverkehrsgeschwindigkeit deutlich zu drosseln. Einerseits wird so zugunsten höherer Verkehrssicherheit für Kinder gewirkt, andererseits auch die Schallemission der Fahrzeuge gemindert.

### **6.1.5 Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12,23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Sondergebiet sind zur Sicherung des benötigten Stellplatzbedarfs neben den im zeichnerischen Teil festgesetzten (öffentlichen) Parkflächen weitere offene Stellplätze im Sondergebiet zulässig. Aus



städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports im Sondergebiet nicht zulässig. Im Mischgebiet sind hingegen neben offenen Stellplätzen Garagen und Carports zulässig, diese jedoch nur innerhalb der überbaubaren Fläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO.

#### **6.1.6 Unterirdische Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Entlang des zukünftigen Fußweges der Bayernstraße ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine unterirdische Versorgungsleitung (Elektro, Unterfränkische Überlandzentrale) dargestellt. Die Trasse bindet die Trafostation „Am Hochberg“ an. Zur Sicherstellung der Versorgung wird diese Trasse festgesetzt. Ebenso wird zur Versorgungssicherung die Gashochdrucktrasse in der Neugasse festgesetzt.

#### **6.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Siehe Kapitel 7. „Grünordnung und umweltschützende Belange“

#### **6.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Siehe Kapitel 7. „Grünordnung und umweltschützende Belange“

#### **6.1.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen stellt hier die Abtrennung zwischen den Bauteilen dar, um die Verkaufsflächen der Bauteile entsprechend der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eindeutig zuordnen zu können.

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Schaffung eines geschlossenen Quartiersbildes sollten die einzelnen Bauteile als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Deshalb werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude auf Grundlage der Empfehlungen der Rahmenplanung und des Konzepts „Neue Mitte“ (ArcDesign) getroffen.

Laut Rahmenplanung sind generell in Bereich des neuen Einzelhandelsstandortes im Kontrast zu den Dächern der Nachbargebäude bei Neubauten Flachdächer vorgesehen. Die Festsetzung, dass für die Neubauten nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° und mit Attika zulässig sind, begründet sich darin, dass einerseits eine klar definierte städtebauliche Kante zum Wohngebiet nördlich der Bayernstraße geschaffen werden soll, dass die großvolumigen Gebäude durch Wahl der Dachform in Ihrer Höhe nicht zusätzliche Volumen generieren, die sich in die Höhe auswirken und dass auch das im städtebaulichen Kontext die Flächen effizient genutzt werden sollen. Darüber hinaus ermöglicht das Flachdach eine Dachbegrünung. Diese wirkt sich für den Regenwasserrückhalt und das Mikroklima positiv aus. Um einen gestalterisch störenden Eindruck zu vermeiden, sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen auf Dächern so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sind. Für das Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° festgesetzt.

Um die Gebäude als zurückhaltender, einheitlicher Rahmen wirken zu lassen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, insbesondere zur Material- und Farbwahl getroffen. Die Regelung der Gestaltung von Nebenanlagen und Werbeanlagen erfolgt mit dem Ziel, Störungen in den Freibereichen zu vermeiden.

#### **6.2.2 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. mit Art. 6 Abs. 5 Nr. 3)**

Die festgesetzten Abstandsflächen von 0,25 H entsprechen den Vorgaben der BayBO für Gewerbegebiete gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Für das Mischgebiet gelten die üblichen Vorgaben der BayBO, so dass keine Festsetzung notwendig ist.

#### **6.2.3 Anzahl von Stellplätzen (Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V.m. GaStellV Bayern)**

Die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze berechnet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern.

## **7. GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 7 UND § 1A BAUGB**

### **7.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Naturraums „Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund“ (135-A). Im Bereich des Plangebiets liegt das Wertal in einer Höhenlage um die 205 m ü. NN, die umliegenden Höhenzüge weisen Höhenlagen von etwa 305 m ü. NN auf. Dominierende Nutzung an den Maintalhängen ist Streuobst (intensiv und extensiv), auf den Hochebenen ist die Ackerbewirtschaftung von Bedeutung.

#### **Schutzgebiete und Natura 2000**

Im Abstand von ca. 3.000 m vom Geltungsbereich entfernt liegt das FFH-Gebiet 6025-371 „Gramschatzer Wald“ als Teil des europäischen Netzes Natura 2000. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs an der Einmündung Bayernstraße/ Neugasse befindet sich ein Wegekreuz, welches als Baudenkmal (D-6-77-114-38) geschützt ist. Das Plangebiet befindet sich teilweise auf dem Bodendenkmal D-6-6025-0003 und grenzt an weitere Bodendenkmale (D-6-6025-0086 und D-6-6025-0085) an.

Weitere Schutzgebiete gemäß § 20 BNatSchG, kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG befinden sich nicht innerhalb oder in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.

Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Main-Spessart (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 1996) ergeben sich folgende Zielvorgaben für den Geltungsbereich:

- Optimierung bzw. Renaturierung der Wern und ihrer Aue als zentrales Fließgewässer und Grünlandband der südlichen Wern-Lauer-Platte
- Erhalt und Optimierung hochwertiger Trockenhänge
- Streuobstanbau in extensiver Form; Erhalt und Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken
- Extensivierung der Ackernutzung auf Grenzertragsstandorten und steilen Hanglagen sowie auf Flächen, die an Trocken- oder Magerstandorte angrenzen

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt Arnsteins zwischen der Karlstadter Straße (B 26) und der Bayernstraße. Im Norden grenzt Wohnnutzung, in den übrigen Bereichen eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung an das Gebiet an. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Innenstadt an. Im Westen findet sich der städtische Kindergarten. Die hinterliegenden Obstwiesen bilden den Übergang zur Wernaue.

Der Vorhabensbereich selbst stellt eine zur Hälfte bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Lediglich im Norden entlang der Bayernstraße findet sich eine als Pferdekoppel genutzte Obstwiese. Eine Erholungs- oder Freizeitnutzung ist im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

### **7.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Das planerische Konzept zur Grünordnung beinhaltet

- die gestalterische Einbindung der geplanten Bauflächen in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation
- die innere Durchgrünung
- die Aufwertung und Beschattung geplanter Straßenräume und Verkehrsflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen

- öffentliche Grünflächen und den öffentlichen Straßenraum
- Pflanzgebote in privaten Grundstücksflächen
- planexterne Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen und der Stellplätze innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung befindet sich im Anhang außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind. Die Bepflanzung gewährleistet eine Mindestdurchgrünung und Gliederung des Baugebietes. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Gestaltung der Bereiche entlang der Bayernstraße. Die festgesetzte Pflanzung einer einseitigen Laubbaumreihe in einer einheitlichen Baumart leistet einen Beitrag zu einer angemessenen Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum. Die Baumpflanzungen beschatten den Straßenraum bzw. die Zufahrtbereiche zu den Grundstücken.

Zusätzlich zu dieser Baumreihe und den im Norden und Westen der Sonderbaufläche vorgesehenen Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzbereiche Pflanzgebote festgesetzt: Je acht angefangene Stellplatzeinheiten ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen durch Gehölzpflanzungen bewirkt eine Einbindung des Planungsgebiets in die Umgebung und eine zusätzliche Aufwertung des Straßenraums. Gleichzeitig wirken sie kleinklimatisch ausgleichend.

Eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebiets sowie der Ersatz ausfallender Bäume durch Nachpflanzungen sind vorgeschrieben; die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung. Die Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

Die Festsetzung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge für private Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, gewährleistet eine Wasserrückhaltung und angemessene Gestaltung der privaten Freiflächen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten) und das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen vorgesehen.

Als Ausgleichsfläche, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft dient, wird außerhalb des Geltungsbereichs Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer Gesamtläche von ca. 0,8 ha verbindlich zugeordnet und mit Pflanzgeboten belegt:

- Ausgleichsfläche A1 – Entwicklung einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs – extern dem Bebauungsplan zugeordnet

Es werden Maßnahmen zur Entwicklung von Streuobstwiesen über artenreichem Grünland, von vielfältigen Heckenkomplexen in Verbindung mit gezielten Maßnahmen zur Aufwertung der Habitatbedingungen von Zauneidechsen und Insekten festgesetzt. Das stellt gegenüber dem Ausgangsbestand (Ackerflächen) eine Verbesserung hinsichtlich der Artenvielfalt und stellt eine landschaftliche und gestalterische Aufwertung des nördlichen Ortsrandes des Ortsteils Halsheim dar.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

### 7.3 Belange des Artenschutzes

Um den **artenschutzrechtlichen Anforderungen** an das Planungsvorhaben und den aktuellen oder potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (insbes. Vögel) gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben erstellt.

Die Ergebnisse der faunistischen Erfassung zeigen Vorkommen gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten insbesondere im Bereich der als Weideflächen genutzten Streuobstwiesen. Zudem ist davon auszugehen, dass das Gebiet diversen Fledermausarten als potenzieller Nahrungslebensraum dient.

Fledermausquartiere im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Vorkommen von Zauneidechsen sind lediglich westlich des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder potenziell möglich ist (Vogelarten, Fledermäuse) klärt die saP, ob die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes mit einem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden ist, ob potenzielle Quartierstandorte im Planbereich betroffen sind oder ob eine potenzielle Nutzung des Gebietes als Jagd- bzw. Durchfluggebiet durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten (insbesondere kulturfolgende Arten) sind erhebliche Störwirkungen auf Artvorkommen durch die geplante Baugebietsausweisung zunächst nicht auszuschließen:

- baubedingte Störwirkungen im Planungsgebiet und im näheren Umfeld durch Baulärm, Baustelleneinrichtung etc.
- anlagebedingter dauerhafter Verlust von Lebensräumen insbesondere von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern (bspw. Gartenrotschwanz) sowie siedlungsgebundenen Arten
- betriebsbedingte Störwirkungen durch Zunahme von Emissionen (Licht, Lärm, Stoffe) für die angrenzenden verbleibenden Lebensräume

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan daher folgende Hinweise gegeben:

- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Anbringen von Nist- und Fledermauskästen

Bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen werden sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ verbundenen Maßnahmen **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG** ergeben.

## 8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	25.169 m <sup>2</sup>	100 %
davon		
Sondergebiet Einzelhandel	14.608 m <sup>2</sup>	58 %
Mischgebiet	349 m <sup>2</sup>	1 %
Straßenverkehrsfläche	5.442 m <sup>2</sup>	22 %
verkehrsberuhigter Bereich	1.596 m <sup>2</sup>	6 %
Parkplatz	857 m <sup>2</sup>	3 %
Grünfläche	2.317 m <sup>2</sup>	9 %

Stadt Arnstein, den \_\_\_\_\_ 2018

---

Erste Bürgermeisterin Anna Stolz