

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Arnstein

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilbereich A: Sportgelände Binsfeld

Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ mit Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Neuberg – 1. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Aufstellung des Bauleitplans der Bauleitpläne

Bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans „Teilbereich A: Sportgelände Binsfeld“ handelt es sich um die Umnutzung einer „Grünfläche mit Sportanlagen“ im Stadtteil Binsfeld. Durch die Änderung sollen die Nutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes Sportheim hinsichtlich verwandter Nutzungen für den Gemeinbedarf erweitert werden. Dafür wird die Nutzung in Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Soziales und Sport geändert.

Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Teilbereich B ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“, der die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel sowie eines Mischgebiets zum Ziel hat. Die Änderung ist erforderlich, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Stand 2006) in den Änderungsbereichen derzeit gemischte Baufläche und Fläche für Grünland darstellt. Zudem stellt der Flächennutzungsplan einen Korridor für einen geplanten Straßenneubau (B 26 neu) dar.

Die Stadt Arnstein möchte mit dieser Änderung das Einzelhandelsangebot im Stadtkern ergänzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei selbstständigen Fachmärkten geschaffen. Am bereits bestehenden Standort ist der Neubau des REWE-Marktes mit erweiterter Verkaufsfläche sowie der Neubau eines ALDI-Markts und eines Fachmarkts an der Bayernstraße geplant. Die Stadt Arnstein möchte damit die dauerhafte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern. Da bis zu 3.800 m² Verkaufsfläche zulässig sind, ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,5 ha die insgesamt als Sondergebiet ausgewiesen sind. Die Bauflächen sind im Süden bereits bebaut oder versiegelt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit der Nutzungsänderung der Gemeinbedarfsfläche für Sport, Soziales und Kultur (Teilbereich A der 8. Änderung des Flächennutzungsplans), ist aufgrund des geringen Eingriffes, bezogen auf die meisten Schutzgüter, eine überwiegend geringe Umweltbelastung verbunden.

Dabei wurden die einzelnen Wirkfaktoren betrachtet, die sich jedoch zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal abschätzen lassen und keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation erwarten lassen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit der landschaftlichen Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen bleibt insbesondere aufgrund des geringen Veränderungsgrades und der vorhandenen intensiven Nutzung auf dem Status-Quo erhalten.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können baulich und planerisch nicht umgesetzt werden, dazu bedarf es der Nutzer, um das Beeinträchtigungspotenzial so gering wie möglich zu halten.

Dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Biotope / Arten können ausgeschlossen werden. Die einzige dauerhafte mit der Nutzungsänderung Beeinträchtigung ist die, die sich aus der Intensivierung und ergänzenden Nutzung ergibt.

Mit der 8. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich B und dem Bebauungsplan wird der Neubau eines REWE-Marktes mit erweiterter Verkaufsfläche sowie die Neuansiedlung weiterer Einkaufsmärkte am bereits bestehendem Standort an der Karlstädter Straße durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Ausweisung eines Mischgebietes und der Ausbau der Bayernstraße planerisch vorbereitet.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der durchschnittlich bis gering empfindlichen Bestandssituation - stark durch die bestehende Nutzung als REWE Markt beanspruchte vorbelastete innerörtliche Fläche - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben geringe nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Vegetation/ Fauna, die durch zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Gemarkung Halsheim auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 304 kompensiert werden.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planungsvorhaben dient der Erweiterung des bestehenden REWE-Markts sowie der Verbesserung des Angebots zur Nahversorgung im Stadtkern.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet sich die Erweiterung am bestehenden Standort an. Dies entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des BauGB und übergeordneter Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, inner-städtische, bereits erschlossene Standorte vorrangig zu entwickeln und die Zersiedlung der Landschaft durch die Ausweisung neuer Baugebiete zu vermeiden (Innentwicklung). Aufgrund der zentralen Lage dient der Einzelhandelsstandort der Nahversorgung der Stadt Arnstein.

Weitere Standortalternativen wurden aufgrund des beabsichtigten Neubaus im Bestand nicht geprüft.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Verkehr -Sichtdreiecke

Einer Reduzierung der Schenkellänge der Sichtdreiecke auf 65 m statt der nach RAS geforderten 70 m bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der B 26 (Karlstadter Straße) wird seitens des Staatlichen Bauamts aufgrund der Bestandssituation der Gebäude im Kurvenbereich und der nicht geänderten Zufahrt zum Gelände zugestimmt. Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung mit den geforderten 65 m Schenkellänge dargestellt.

Denkmalpflege

Wie vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angeregt, werden die vermuteten Bodendenkmale auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus als Hinweis dargestellt und ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass im Umfeld des Bebauungsplans mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen und bei Eingriffen in solche eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

Leitungstrassen

Gemäß der Anregung der Bayernwerk AG Netzcenter Schweinfurt wird im Flächennutzungsplan die Gas-Hochdruck nachrichtlich dargestellt.

Schallschutz

Das Landratsamt Mains-Spessart weist darauf hin, dass in Bezug auf das „Sondergebiet für Einzelhandel Neue Mitte“ durch die Realisierung von Einzelhandelsmärkten schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall auf die umliegende Bebauung nicht ausgeschlossen werden können und fordert eine erneute Bewertung unter Berücksichtigung nicht reduzierter Verkehrszahlen sowie der Vorbelastung aus den vorhandenen Nutzungen (Getränkemarkt, ehemaliger Einkaufsmarkt) auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (Wohnen, Kindergarten).

Zur Sicherung der Verträglichkeit der Schallemissionen, die vom geplanten Sondergebiet für Einzelhandel ausgehen können, wurden unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben im Fachgutachten „L0377/006-001“ des Büros Wölfel Engineering GmbH vom 11.09.2017 Kontingente festgelegt, die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Dadurch kann die bisher im Bebauungsplan enthaltene Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungszone entfallen. Die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der TA-Lärm werden mit den im Bebauungsplan festgelegten Geräuschkontingenten eingehalten. Die Einhaltung der Kontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Auswirkungen Einzelhandel

Zudem merkt das Landratsamt an, die Auswirkungen des geplanten Sondergebiets auf vorhandene Läden und Betriebe insbesondere auf Non-food-Bereich sowie der Einzugsbereich des geplanten Sondergebiets in der Begründung darzulegen.

Im Einzelhandelskonzept von 2010 wurde für den Standort die Erneuerung des bestehenden Vollversorgers als ein Sondergebiet für Nahversorgung, ergänzt um einen Fachmarkt, empfohlen. Die Empfehlung basierte auf der Analyse der Kaufkraft,

des Bestands an Einzelhandelsflächen sowie der konkurrierenden Marktsituation mit Nachbargemeinden. Bis heute hat sich in Arnstein kein Fachmarkt angesiedelt, es sind hierfür auch keine weiteren Flächen ausgewiesen. Insbesondere im benachbarten Werneck wurden in den vergangenen Jahren Fachmärkte eröffnet. Hierdurch entsteht ein Kaufkraftabfluss, der sich auch auf weitere Sortimente auswirkt. Die Ansiedlung eines Fachmarkts wird sich im Ort kaufkraftsichernd auswirken und durch Synergieeffekte die lokalen Händler stärken. Auf die Erstellung eines erneuten Einzelhandelsgutachten wird verzichtet.

Pflanzliste

Dem Hinweis, Liguster aus der Pflanzliste zu nehmen, wird gefolgt.

Stellplätze

In der textlichen Festsetzung 3.2 wird wie vom Landratsamt angerechnet, das Wort „nur“ aufgenommen; im Mischgebiet sind demnach Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Kitzingen, 23.01.2018