

Markt Randersacker

Bebauungsplan „Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl“
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

Stand: 24.01.2018

Architekten für Stadtplanung

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
fon 09324/980818, e-mail info@konradundburger.de



Dipl. Ing. Marion Ledermann
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt
Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-7073633

1	Allgemein.....	3
2	Entscheidung über Planungsalternativen	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	7

1 Allgemein

An der Straße Am Sonnenstuhl soll ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche und einem Café mit ca. 190 m² Gastronomiefläche entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll künftig den ca. 150 m nordwestlich an der Theilheimer Straße gelegenen Supermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche ersetzen, für den am bestehenden Standort keine ausreichenden Entwicklungsflächen mehr gegeben sind.

Östlich der Straße Am Sonnenstuhl sollen die Grundstücke als Arrondierung der früheren Wohngebietsentwicklung an der Straße Bußbrunn als Mischgebiet entwickelt und so der Ortseingang neugestaltet werden.

Das Plangebiet liegt bisher überwiegend im Außenbereich. Daher muss durch den Bebauungsplan "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" Baurecht geschaffen werden.

2 Entscheidung über Planungsalternativen

Wegen der topographischen Situation in der Gemarkung Randersacker steht kein anderes geeignetes Grundstück außerhalb des Überschwemmungsgebietes zur Verfügung, das auch den verkehrlichen Ansprüchen und weiteren Lageanforderungen eines Lebensmittelmarktes entsprechen würde. Insbesondere steht auch kein geeigneter Grundstückszusammenhang an einem besser integrierten Standort, d. h. unmittelbar im Ortszentrum, zur Verfügung.

Von zentraler Bedeutung war hierbei die in der Begründung zusammengefasste, im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags erfolgte Alternativenprüfung.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bauphase, anlage- und baubedingt können insgesamt als gering eingestuft werden.

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen		Erheblichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen	
		baubedingt (temporär)	anlage- / betriebsbedingt		
Klima und Lufthygiene	minimale Kaltluftentstehung auf Fläche. Geringe Bedeutung für Kaltluftzufuhr v. Randersacker	Luftverunreinigung (Staub/Abgase)	Zusätzliche Flächenversiegelungen	Festsetzungen zu Eingrünung, Begrünung der Restflächen und Pflanzung v. Bäumen	gering
Boden	Flächen bisher nicht versiegt oder verdichtet. Acker. Bodenfunktion intakt.	Oberbodenabtrag >Störung gewachsener Bodenprofile	Zusätzliche Flächenversiegelungen	Festsetzungen zu Bodenschutz und Bodenarbeiten	gering
Wasser	überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate. Niederschlag versickert über Oberboden	Eintrag von verschmutzten Wassern	Zusätzliche Flächenversiegelungen, > Minderung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung Oberflächenabfluss	Festsetzungen zu Versickerung und versickerungsfähigen Belag	gering
Mensch	Temporäre Immissionen durch Landwirtschaft, Immissionen durch B13, WU1	Immissionen durch Baubetrieb	keine unzulässige Erhöhung der bereits bestehenden Immissionsbelastungen	Siehe Gutachten TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Keine im GB, in 700 m Entfernung landschaftsprägende Ensemble „Ortskern Randersacker“ mit seiner Pfarrkirche „St. Stephan“	keine	keine	keine	keine

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen		Maßnahmen	Erheblichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen
		baubedingt (temporär)	anlage- / betriebsbedingt		
	Acker, dreiseitig von Straßen umgeben , Enger Kulisseneffekt durch bestehende Bebauung und linearen Obstbäume. Ackerbrütende Vögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) ausgeschlossen. Feldhamster auf Grund räumlicher Enge und keine Funde bei Begehung Mit Ringelnatter rund Zauneidechse ist im Heckenbiotop zu rechnen. Bereich Mischgebiet ist als potentieller Reptilienlebensraum einzustufen	Störung der Arten durch Baulärm	Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora	Festsetzungen zu Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit / Begehung Ornithologe, Heckenpflanzung + Baumpflanzung, Festsetzung zu Internen Ausgleichsflächen und Biotopsicherung	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	Ortsrand Randersacker, Angrenzend an B13 WU1, landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung Gewerbe. Erholungsfunktion in Gartenparzellen.				
Landschaftsbild und Erholung		Baubetrieb	Bebauung Acker, Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Ortsrandabrundung	Festsetzung zu Pflanzungen, Höhenbegrenzung Gebäude	gering

Die wesentlichste Auswirkung der Bauleitplanung liegt bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild sowie Tiere. Der Verlust durch die Bebauung des ursprünglichen Ackers bringt den Funktionsverlust von Bodenprofilen, die Minderung der Grundwasserneubildungsrate, den Verlust von Lebensräumen und eine Veränderung des derzeitigen bestehenden Landschaftsbildes mit sich.

Da diese Eingriffe durch die Maßnahmen:

- einer maximalen Grundflächenzahl, die eine Versiegelung eingrenzt,
- Festsetzungen zum Umgang mit Boden bzw. Bodenschutz bei Bodenarbeiten
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Festsetzung von Zeiten die bei der Baufeldfreimachung einzuhalten sind bzw. die Aufsicht durch einen Ornithologen
- Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung

minimiert werden, verringern sich die Auswirkungen auf mindestens geringe Erheblichkeit.

Besondere kumulative negative Wirkungen innerhalb des Standortes in Bezug auf die umgebend bestehenden und die durch die Bauleitplanung neu entstehenden Vorbelastungen werden sich nicht ergeben.

Verweise

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl“ insgesamt als gering und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl“ des Marktes Randersacker, wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB ausgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen.

Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten.

Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichtes als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitigen Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl“, Markt Randersacker, sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Durch folgende Merkmale der Bauleitplanung wurden wesentliche öffentliche Belange berührt:

- Errichtung des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet
- Keine Weiternutzung des Standortes des bestehenden Einkaufsmarktes
- Errichtung an einem (im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP)) nur bedingt als integriert zu bewertenden Standort
- Überschreiten der im LEP vorgegeben Grenze der Verkaufsfläche von 1.200 m²
- Mögliches Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration
- Bedarfsnachweis Mischgebiet
- Tangieren eines regionalen Grünzugs und Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes
- Bauliche Nutzung wertiger Ackerflächen
- Beeinträchtigung von Bodenschutz, Kaltluftabfluss und von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben
- Schutz gegen Verkehrslärm- und gewerbliche Immissionen

Die betroffenen Belange waren größtenteils zu Beginn der Planung bereits bekannt oder wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen.

Im Rahmen der Planung mussten die berührten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Landwirtschaft sowie des Hochwasserschutzes vor allem gegen die Belange der Fortentwicklung bestehender Ortsteile (Orte) und des Erhalts und der Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche abgewogen werden.

Fortentwicklung bestehender Ortsteile (Orte) / Erhalt des Versorgungsbereichs

Durch den neuen Markt soll für die in Randersacker wohnende Bevölkerung der Einkauf von Lebensmitteln am Wohnort Randersacker selbst auf längere Sicht gesichert werden. Hierfür muss das Lebensmittelangebot in konkurrenzfähiger Weise modernisiert werden. Durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 (Ziel 5.3.1) wurde die Errichtung von Märkten mit bis zu 1.200 m² VKF auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung ermöglicht.

Überschwemmungsgebiet / Weiternutzung des Standortes des bestehenden Einkaufsmarktes

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Lage im Überschwemmungsgebiet ist von entscheidender Bedeutung, dass, wie oben bereits ausgeführt, in Randersacker keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Auch die Möglichkeiten der Um- und Weiternutzung des bestehenden Geländes an der Theilheimer Straße wurde architektonisch überprüft. Es konnten keine tragfähigen Lösungen gefunden werden.

Der Bescheid über die Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde am 16.11.2017 mit Nebenbestimmungen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden als Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Städtebauliche Integration des Standorts

Mit Ziel 5.3.2 LEP müssen die Standorte von Märkten in nicht zentralen Orten gemäß Ziel 5.3.1 LEP jedoch städtebaulich integriert sein. Dies ist im vorliegenden Fall nach Einschätzung des Sachgebiets Städtebau bei der Regierung von Unterfranken mit leichten Einschränkungen der Fall. Der Standort ist etabliert und für große Teile der Bevölkerung gut erreichbar.

Überschreiten der im LEP vorgegebenen Grenze der Verkaufsfläche

Die Überschreitung der vorgegebenen Grenze von 1.200 m² um 50 m² wird mit der Berücksichtigung von Flächenreserven für die eventuelle Einrichtung einer Post-Agentur und / oder Lottoannahmestelle begründet.

Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration

Um das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration auszuschließen wird der Einzelhandel im Mischgebiet sowohl größenmäßig auf eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² als auch hinsichtlich des Sortiments beschränkt. Die in der Anlage 2 zum LEP (Landesentwicklungsprogramm) 2013 aufgeführten Sortimente des Innenstadtbedarfs und des Nahrungsversorgungsbedarfs sind im Mischgebiet nicht zulässig.

Bedarfsnachweis Mischgebiet

Der Bedarf für das Mischgebiet ergibt sich aus der noch leicht positiven Bevölkerungsbilanz in den kommenden Jahren, den wenigen Leerständen im Bestand, der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze (Wohnen) und dem Mangel an ortsnahen Flächen für kleine Gewerbebetriebe.

Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Hinsichtlich der Lage im Bereich des regionalen Grünzugs ist vor allem anzuführen, dass dieser seit Veröffentlichung des Regionalen Raumordnungsprogramms durch die Errichtung der Bundesstraße 13, jetzt Staatsstraße 2449 de facto auf den Bereich zwischen der Straße und dem Main eingeengt wurde.

Hinsichtlich der Lage im oder am landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist vor allem anzuführen, dass durch die Planung das Weichbild des Ortes Randersacker lediglich abgerundet wird und nördlich und südlich des Plangebiets in den letzten Jahren mit § 35 Abs. 2 BauGB bereits Wohnbebauungen genehmigt wurden.

Das überplante Gebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Verbrauch von Ackerflächen

Auch hinsichtlich des Verbrauchs von wertigen Ackerflächen sind die oben bereits angeführten Gründe (Aufrechterhaltung der Lebensmittelversorgung für den Ort Randersacker, mangelnde Alternativstandorte, günstige verkehrliche Lage, auch zum Altort und bestehenden Wohngebieten) gegen eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Bodenschutz, Kaltluftabfluss, bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Hinsichtlich des Bodenschutzes wurde festgesetzt, dass der Oberboden zu schützen ist. Weitere Hinweise zum Umgang mit dem Boden wurden aufgenommen, u. a. auch, dass überschüssiger Boden benachbarten Betrieben zur Verfügung gestellt werden soll.

Durch ausreichende Abstände der geplanten Bebauung zu den bestehenden Rebflächen ist nicht mit einem Stau von Kaltluft und einer damit verbundenen Frostgefahr zu rechnen.

Durch ausreichende Abstände der geplanten Bebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht damit zu rechnen, dass es zu Konflikten auf Grund von Emissionen der Landwirtschaft kommt. Ein Hinweis auf die erhöhte Rücksichtnahme seitens der heranrückenden Wohnbebauung wurde aufgenommen.

Schutz gegen Verkehrslärm- und gewerbliche Immissionen

Durch ein Schallgutachten wurde sichergestellt, dass durch die künftige Nutzung im Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) keine unzulässigen Immissionen auf die bestehende und geplante Wohnnutzung ausgehen wird. Spezifische Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Im selben Schallgutachten wurden die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Immissionen aus dem Verkehr (Staats- und Kreisstraßen, Bahnlinie westlich des Mains) und den bestehenden gewerblichen Nutzungen (Autohandel an der Straße Am Sonnenstuhl, bestehender EDEKA Markt an der Theilheimer Straße) untersucht. Im nördlichen Teil des Mischgebiets musste (auf den ohnehin gewerblich genutzten Grundstücken) das Wohnen ausgeschlossen werden, weil hier die zulässigen Tagwerte des Mischgebiets überschritten werden. Für die Außenbauteile der Gebäude wurden im gesamten Mischgebiet Schalldämmwerte festgesetzt.
