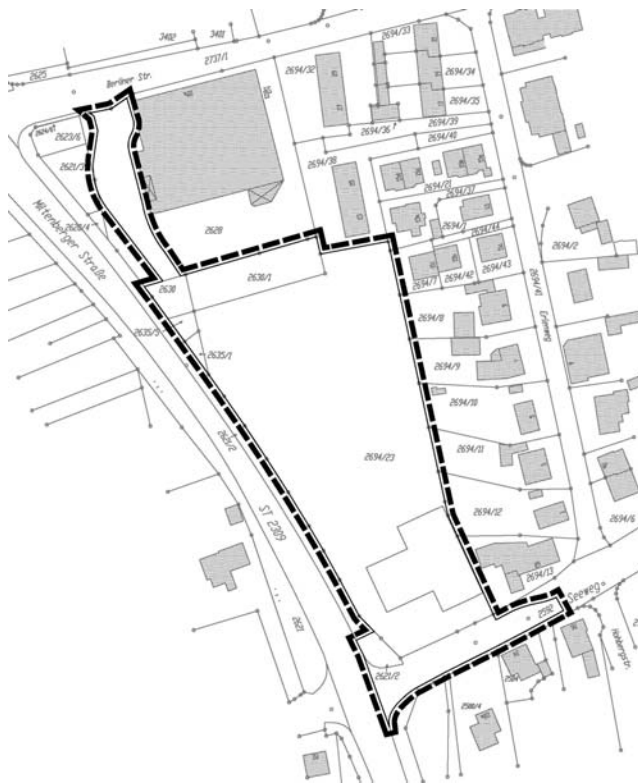


# STADT ERLENBACH A. MAIN

## LANDKREIS MILTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
NACH § 12 BAUGB  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG  
NACH § 13a BAUGB

## ALTE TURNHALLE



## BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

30.01.2018  
Fassung: Satzung

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>  | <b>SEITE</b> |
|--|--------------|
| <b>BEGRÜNDUNG</b>  |              |
| <b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>   | 4            |
| <b>2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes</b>   | 6            |
| <b>3. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben</b>   | 7            |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan  |              |
| 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main  |              |
| 3.3 Wasserschutzgebiet   |              |
| 3.4 Bauverbotszone an der Staatsstraße 2309  |              |
| <b>4. Planungsverfahren</b>  | 10           |
| 4.1 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan<br>der Innenentwicklung nach § 13a BauGB |              |
| 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB  |              |
| 4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  |              |
| <b>5. Städtebauliches Konzept</b>  | 12           |
| 5.1 Bebauung   |              |
| 5.2 Erschließung   |              |
| <b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | 13           |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung  |              |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung  |              |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  |              |
| 6.4 Verkehrsflächen  |              |
| 6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze   |              |
| 6.6 Flächen für Leitungsrechte   |              |
| 6.7 Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen   |              |
| 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft                |              |
| 6.9 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern<br>und sonstigen Bepflanzungen    |              |
| <b>7. Technische Infrastruktur</b>   | 17           |
| 7.1 Wasserversorgung   |              |
| 7.2 Energie- und Wärmeversorgung   |              |
| 7.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung  |              |
| 7.4 Abfallentsorgung   |              |
| <b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>  | 19           |
| <b>9. Nachrichtliche Übernahme</b>   | 20           |
| <b>10. Hinweise</b>  | 20           |
| <b>11. Umweltbelange</b>   | 22           |
| 11.1 Immissionen   |              |
| 11.2 Boden und Wasser  |              |
| 11.3 Luft und Klima  |              |
| 11.4 Artenschutz   |              |
| <b>12. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>   | 25           |
| <b>13. Durchführungsvertrag</b>  | 25           |
| <b>14. Förmlicher Verfahrensverlauf</b>  | 26           |

### **Anlagen der Begründung**

1. Aufstellungsbeschluss  
Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Stadtrates am 22.10.2015
2. Auszüge aus den Protokollen über die Sitzungen des Stadtrates am 21.10.2010, 28.02.2012 und 26.04.2012
3. Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Stadtrates am 31.07.2014
4. Landesplanerische und städtebauliche Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Würzburg, vom 23.05.2016

### **Weitere Anlagen, die der Begründung beiliegen**

5. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Projektplanung des Ingenieurbüros für Bauwesen Baunach, Helmstadt vom 22.05.2017
  - Lageplan
  - Ansichten – ALDI Filiale
  - Ansichten – REWE - ROSSMANN
6. **Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm**  
A.I.T.GmbH, Ingenieure im Bauwesen, Estenfelder Straße 17, 97222 Rimpar, vom 13.02.2015 mit Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016
7. **Verkehrsgutachten**  
T + T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich, vom Januar 2015
8. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**  
Trölenberg und Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg, vom 10.06.2013

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Das Plangebiet liegt östlich der Miltenberger Straße/Staatsstraße 2309 zwischen der Berliner Straße und dem Seeweg.

Auf dem Grundstück des Turnvereins Erlenbach a. Main 1905 e.V. am Seeweg plant ein Investor den Neubau von Fachmärkten zur Nahversorgung.

Zur Gewährleistung einer sachlich fundierten und rechtlich abgesicherten Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung des Städtebaus wurde 2010 ein Einzelhandelskonzept durch die BulwienGesa AG, München erarbeitet, dessen Ergebnisse mit Bericht vom 04. Oktober 2010 vorliegen.

In dem Einzelhandelskonzept wird der Bereich um das Sportplatzgelände des TVE als Potenzialstandort und Ergänzungsfläche für künftige Einzelhandelsentwicklungen für ein Nahversorgungszentrum im Stadtgebiet Erlenbach a. Main bewertet. Da auf dem TVE-Gelände Warengruppen bzw. Sortimente angesiedelt werden können, die sich funktional und flächenseitig in dem zentralen Versorgungsbereich Bahnstraße nur sehr schwierig realisieren lassen.

Das im Juli 2014 und Oktober 2015 von der Fachmärkte Erlenbach GmbH, Depotstraße 2, 63843 Niedernberg, vertreten durch Herrn Werner Kunkel, vorgelegte Konzept für den Neubau von Fachmärkten sieht eine ALDI-Filiale mit ca. 1.100 m<sup>2</sup>, einen REWE-Getränkemarkt mit ca. 650 m<sup>2</sup> und einen Fachmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> vor.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauGB.

Die Aldi-Filiale überschreitet mit der geplanten Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit und stellt somit ein Einzelhandelsgroßprojekt dar, das nur in einem Kerngebiet oder in einen speziell hierfür festgesetzten Sondergebiet zulässig ist. Aufgrund der Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>) ist daher in einem Teilbereich des Plangebietes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB festzusetzen.

Bereits am 30.06.2011 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem Gelände des TVE gefasst. Das anschließende Aufstellungsverfahren führte nicht bis zum Erreichen der Rechtskraft.

Am 31.07.2014 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Fachmarktkonzeptes (kein Vollsortimenter) beschlossen und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2011 aufgehoben.

Folgende Vorgaben waren Bestandteil des Beschlusses:

- Fachmarktkonzept (nicht Vollsortimenter) mit mindestens zwei selbständigen Baukörpern,
- eingeschossige Bauweise,
- Andienung mit Waren und die Kundenzufahrt nicht über die Miltenberger Straße,
- in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Beschlüsse des Stadtrates vom 21.10.2010, 28.02.2012 und 26.04.2012 zum Einzelhandelsgutachten (BulwienGesa) umzusetzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweite Erschließung der Fachmärkte zu schaffen, wird am 22.10.2015 der Beschluss gefasst, für den Bereich des bestehenden Geländes des TV Erlenbach am Seeweg, unter Einbeziehung von Grundstücksflächen des bestehenden REWE-Marktes, einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Neubau der Fachmärkte ALDI und REWE und eines Gewerbeobjektes mit Handel und Dienstleistung aufzustellen.

Grundlage für die Bauleitplanung sind die Festlegungen zum Einzelhandelskonzept gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 21.10.2010, 28.02.2012, 26.04.2012 und 31.07.2014.

Die am 30.06.2011 beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums wird aufgehoben.

Bei der Bauleitplanung ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als Belang zu berücksichtigen. Die damit verbundene Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ist von hoher städtebaulicher Bedeutung. Die Entwicklung von Standorten in integrierter Lage schützt vor einer Ausdünnung des wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Lage des Sportplatzgeländes an der Miltenberger Straße ist als verkehrsgünstig zu bezeichnen. Die Realisierung des Fachmarktkonzeptes kann das Versorgungsnetz stärken und für eine Rückgewinnung von Kaufkraft nach Erlenbach a. Main sorgen.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt Erlenbach a. Main östlich der Ortsdurchfahrt (St 2309). Im Westen begrenzt die Miltenberger Straße (St 2309) das Gebiet. Im Süden ist die angrenzende Straßenfläche des Seeweges in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Geländehöhen liegen zwischen 137 m üNN an der Überfahrt zum bestehenden Parkplatz des REWE-Marktes und 140 m üNN an der Kundenzufahrt am Seeweg. Im Bereich der geplanten Gebäude ist das Relief weitestgehend eben bei einer Höhenlage von ca. 139 m üNN.

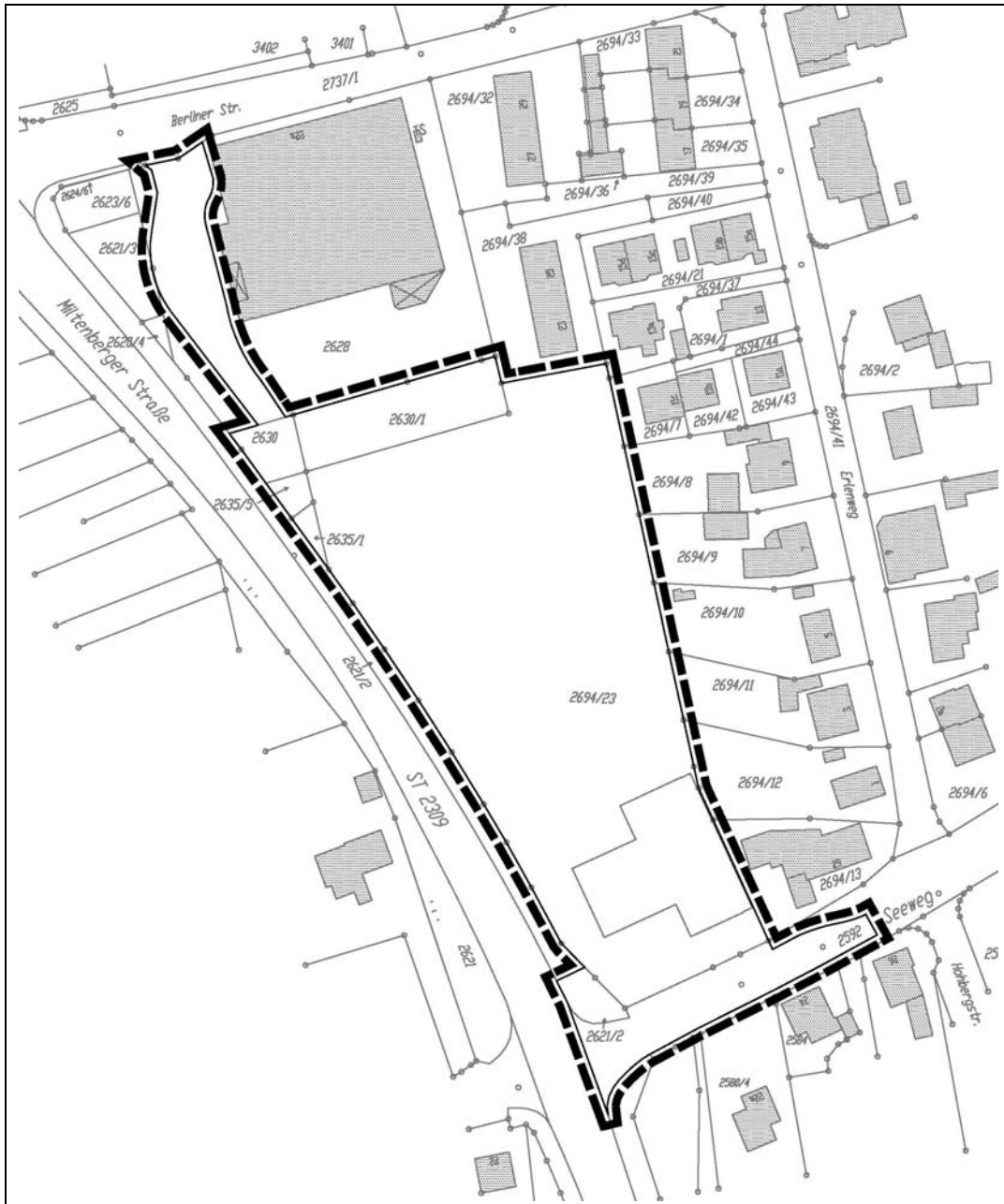


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Gebietsgröße beträgt 1,30 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurnummern:

- 2694/23, 2630, 2630/1, 2635/1, 2635/5,
- teilweise: 2628 (im Bereich der Zufahrt von der Berliner Straße),  
2621/2 und 2592 (Teilflächen Gehweg - und Straßenflächen im Einmündungsbereich – und Zufahrtbereich Seeweg)

Der Planungsbereich wird zur Zeit als Sportgelände mit Sporthalle und Freigelände genutzt. Bei den Gehölzen auf den Böschungen am Rand des Gebietes handelt es sich im Südwesten um solitäre Hainbuchen, im Nordwesten um Pappeln.

Die umgebende Bebauung sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Im Norden grenzt ein Verbrauchermarkt (REWE – Vollsortimenter) an die Berliner Straße an.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VORGABEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist die Stadt Erlenbach a. Main in Verbindung mit der Marktgemeinde Elsenfeld und der Stadt Obernburg a. Main als Mittelzentrum bestimmt.

In den Mittelzentren soll gemäß Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1) auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebotes für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Bezüglich der Zulässigkeit eines Nahversorgungsbetriebes mit 1.111 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eines REWE-Getränkemarktes mit 665 m<sup>2</sup> und eines Drogeriemarktes mit 750 m<sup>2</sup> wurde eine Anfrage an die Regierung von Unterfranken gestellt.

Bei der geplanten Größe der Aldi-Filiale handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Damit sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

In der landesplanerischen und städtebaulichen Stellungnahme vom 23.05.2016 (siehe hierzu Anlage 4 der Begründung) wird ausgeführt, dass die Verkaufsflächengröße des Aldi-Marktes landesplanerisch nicht zu beanstanden ist und der Standort als integriert angesehen wird. Die Errichtung der Aldi-Filiale entspricht den Einzelhandelszielen des LEP und des Regionalplanes Bayerischer Untermain.

Durch den Neubau des eigenständigen REWE-Getränkemarktes und des Drogeriemarktes entstehen unter der Voraussetzung, dass es sich um zwei selbstständige Funktionseinheiten handelt, keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Somit sind diese beiden Märkte nicht von den Regelungen des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten erfasst. Auch bei Annahme einer Agglomeration mit den bestehenden REWE-Markt bliebe die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte unter den Obergrenzen gem. Ziel 5.3.3 LEP. Das Vorhaben ist somit auch in seiner gesamten Größe nicht zu beanstanden.

Durch die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe wird in den Sortimenten für den allgemeinen und gehobenen Bedarf das Angebot im gemeinsamen Mittelzentrum Obernburg a. Main / Elsenfeld / Erlenbach a. Main ausgebaut und verbessert, was im Sinne von Ziel B IV 2.4.2 RP 1 positiv zu bewerten ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Einzelhandelsfestlegungen des LEP und des RP 1 dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Von der höheren Landesplanungsbehörde sowie vom Sachgebiet Städtebau werden bezüglich des Einzelhandels keine Einwände erhoben.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main aus dem Jahr 1978 stellt den Umgriff des Plangebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Bereich der Turnhalle und die Sportplatzfläche als „Mischgebiet“ dar.



Abbildung 2  
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1978 (ohne Maßstab)

Die geplante Nutzung mit drei Einzelhandelsmärkten entspricht nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und kann daher nicht aus diesem entwickelt werden. Aufgrund der geplanten Größe stellt der Aldi-Markt ein Einzelhandelsgroßprojekt dar. Da es sich in dem vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Entsprechend der geplanten Nutzung „Einzelhandel“ wird eine **Sondergebietsfläche (SO)** mit der **Zweckbestimmung „Handel“** dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Das landesplanerische Einvernehmen zu dem Vorhaben wurde bereits erteilt.





Abbildung 3  
Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

### 3.3 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main. Es gilt derzeit die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003.

Abweichungen von der Schutzgebietsverordnung bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten.

### 3.4 Bauverbotszone an der Staatsstraße 2309

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone von 20 m nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG).

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg, Abteilung S 2, stimmt einer Ausnahme von der Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zu. Zugelassen wird die Reduzierung von 20 m auf einen Abstand von 17,00 m – gemessen vom äußeren Rand der Decke der Hauptfahrbahn (nicht Radweg) zum Gebäude.

Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung einer Transformatorstation geplant.

## 4. PLANUNGSVERFAHREN

### 4.1 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen:

- Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche,
- Die Gesamt-Grundfläche beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO),
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000.

Der Bebauungsplan kann nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht durchzuführen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

## **4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB**

Da es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Planungsinstrument gewählt.

Bestandteile sind der inhaltlich miteinander verbundene vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt das konkrete Vorhaben.

In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. In dem Vertrag werden auch die erforderlichen Regelungen zur Erschließung getroffen.

## **4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

In der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.09.2016 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan war bisher ausgeführt, dass die Darstellung der Sondergebietsfläche im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind durchgeführt worden. Der Beschluss zur abschließenden Behandlung der Anregungen und der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan sind noch nicht vom Stadtrat gefasst worden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB trifft die Aussage, dass der Flächennutzungsplan zu berichtigen ist. Da die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bisher in den Unterlagen zu dem Bebauungsplan nicht behandelt wurde, ist eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, die von der Änderung betroffen sind, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **5.1 Bebauung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine innerstädtische Fläche nach Aufgabe der bisherigen Nutzung wieder zu aktivieren. Hinsichtlich Erreichbarkeit und Nähe zu den Wohngebieten ist die Fläche des TV Erlenbach geeignet für eine Einzelhandelsentwicklung zur Nahversorgung.

Der Grundstückszuschnitt bestimmt die Anordnung der beiden Hauptbaukörper. In die bestehenden topographischen Verhältnisse wird kaum eingegriffen. Der langgestreckte Baukörper des Getränke- und des Drogeriemarktes entwickelt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Der Neubau der ALDI-Filiale bildet den räumlichen Abschluss an der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Geplant sind eingeschossige kompakte Baukörper mit leicht geneigten Pultdächern. Die Eingangs- und Funktionsbereiche (Anlieferung, Eingänge, Vordächer) werden von den Hauptbaukörpern höhenmäßig und mit Flachdach abgesetzt.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstückes liegt mit den vorhandenen gebietsbegrenzenden Straßen „Miltenberger Straße / ST 2309“, dem „Seeweg“ und der „Berliner Straße“ fest.

Die Anbindung des Areals für die Fachmärkte soll zur Entlastung des Knotenpunktes Miltenberger Straße / Seeweg und Minderung der Beeinträchtigung für die Anwohner über zwei Zufahrten erfolgen.

Die Zufahrten für den Kunden- und Anlieferverkehr sind einerseits im Norden über das Grundstück des bestehenden REWE-Marktes auf die Berliner Straße, andererseits im Süden über den Seeweg vorgesehen.

Die Anlieferung für die ALDI-Filiale mit zwei Anlieferungen am Tag und den REWE-Getränkemarkt mit einer Anlieferung am Tag erfolgt über die bestehende Zufahrt des REWE-Marktes von der Berliner Straße. Die Anlieferzonen mit den Verladerrampen liegen jeweils an der Ostseite der beiden Gebäude.

Die Anlieferung des Drogeriemarktes liegt am südlichen Gebäudeteil und wird über die Zufahrt von dem Seeweg erschlossen. Der Drogeriemarkt wird von einem Lkw im Tageszeitraum angefahren.

Die Stellplätze werden innerhalb des Sondergebietes angeordnet. Geplant sind für die drei Märkte insgesamt ca. 128 Stellplätze.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die Leistungsfähigkeit der beiden mit Lichtsignalanlagen gesteuerten Knotenpunkte ST 2309 (Miltenberger Straße) / Berliner Straße und St 2309 / Seeweg hat die T + T Verkehrsmanagement GmbH, 63303 Dreieich, untersucht.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vom Januar 2015 sind in dem Bebauungsplan an dem Knotenpunktsbereich ST 2309 / Seeweg berücksichtigt.

Auf eine Länge von 30 m wird eine Verbreiterung des Fahrstreifens in Richtung Osten auf 6,00 m vorgenommen, um einen Rückstau in den Kreuzungsbereich durch den Linksabbiegeverkehr zu den Fachmärkten zu vermeiden.

Das Baugrundstück ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In einer Entfernung von ca. 200 m liegt in der Berliner Straße / Ecke Pfützenäcker eine Bushaltestelle der Linie 65 Erlenbach – Mechenhard – Streit.

Für Fußgänger sind Gehwege an den umgebenden Straßen vorhanden. Entlang der Miltenberger Straße / St 2309 verläuft ein 1,50 m breiter Gehweg und ein 2,00 m breiter Radweg mit Grünstreifen zur Straßenverkehrsfläche.

Der Stadtkern von Erlenbach ist in ca. 400 m Fußweg zu erreichen.

Der Standort erfüllt die Verkehrsanforderungen hinsichtlich Anbindung und Erreichbarkeit.

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO)**

#### **Sonstiges Sondergebiet – SO 1 -**

Bei der geplanten Größe des Aldi-Marktes handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit wird als Art der baulichen Nutzung für das nördliche Gebiet ein **Sonstiges Sondergebiet (SO 1)** nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In dem Sondergebiet **SO 1** mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel**“ ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zulässig, der der Nahversorgung dient. Innerhalb des Sondergebietes **SO 1** wird ein Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

#### **Sonstiges Sondergebiet – SO 2 -**

Entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes an der Miltenberger Straße wird für den südlichen Planungsbereich ein **Sonstiges Sondergebiet (SO 2)** nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Einzelhandel**“ festgelegt.

Zugelassen ist in dem Sondergebiet **SO 2** die Unterbringung von Fachmärkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Innerhalb des Sondergebietes **SO 2** sind ein Getränkemarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Fachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen.

Die Begrenzungen der Verkaufsflächen erfolgen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt.

Grundlage für die Einzelhandelsentwicklungen sind die „Erlenbacher Sortimentsliste“ und die Festlegungen zu dem Einzelhandelskonzept der BulwienGesa AG vom 04.10.2010 gemäß den Beschlüssen des Stadtrates vom 21.10.2010, 28.02.2012 und 26.04.2012.

Zur Sicherung der Verwirklichung eines Fachmarktkonzeptes ohne Vollsortimenter wurde am 31.07.2014 der Beschluss vom Stadtrat gefasst.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 werden die zulässigen Obergrenzen für das Maß der Überbauung in dem Sondergebiet festgelegt.

Die Ermittlung der Grundfläche einschließlich aller baulichen Anlagen, überdachten Flächen, Stellplatz- und Fahrflächen ergibt eine Grundflächenzahl von 0,83.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen und eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von der Versorgungsfläche (Transformatorstation) bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Das anfallende Dachflächenwasser wird über Rigolen einer linienförmigen Versickerung zugeführt und somit die Grundwasserneubildung gefördert. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen gemindert.

Zu berücksichtigen ist, dass sich durch die Abmessung der Parkstände mit einer Breite von 2,70 m der Flächenbedarf für die Stellplatzanlage erhöht.

### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise geplant. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen gesteuert. Diese betragen in Übereinstimmung mit der aktuellen Planung für die ALDI-Filiale 7,10 m und das Gebäude des Getränke- und Drogeriemarktes 7,80 m.

Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt mit 139,13 m üNN bzw. 139,77 m üNN. Das bestehende TVE-Gelände liegt auf ca. 139,00 m üNN.

Die geplanten Gebäude erhalten Pultdächer, so entstehen an den angrenzenden benachbarten Grundstücksgrenzen Wandhöhen von maximal 5,50 m und 6,00 m.

An der Süd- und Westfassade des ALDI-Marktes schließen niedrigere Gebäudeteile mit einer Wandhöhe von ca. 4,00 m und Flachdach an den Hauptbaukörper.

Die Anlieferzonen an der Ostseite der Gebäude werden um 1,30 m abgesenkt.

Die Böschung zur Miltenberger Straße bleibt erhalten, die Höhenlage der Straße beträgt ca. 137,00 m üNN.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Hinsichtlich der Anforderungen an die Betriebsgebäude sind in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert, die sich an den geplanten Baukörpern mit einem geringen Gestaltungsspielraum orientieren.

Für die erforderliche Transformatorstation ist im Bereich der Stellplatzreihe an der Miltenberger Straße ein Baufenster durch Baugrenzen bestimmt.

#### **6.4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### **Einfahrtsbereich, Ein- und Ausfahrtsverbot**

Über den Seeweg und die Berliner Straße ist die Erschließung gesichert.

Im Bereich der Anbindung der Fachmärkte an den Seeweg wird eine Verbreiterung des Fahrstreifen in Richtung Osten für einen separaten Fahrstreifen vorgesehen, um Rückstau in den Knotenbereich St 2309 / Seeweg durch den Linksabbiegeverkehr zu dem Sondergebiet zu vermeiden.

Entlang der Miltenberger Straße / St 2309 ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

##### **Anbauverbotszone**

Die Errichtung baulicher Anlagen ist an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht zulässig.

Im Bereich des nördlichen Baufensters ist eine Ausnahme mit einer Reduzierung auf einen Abstand von 17,0 m sowie die Zustimmung für die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich.

#### **6.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung. Nach der Satzung werden bei einer geforderten Anzahl von 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt 63 Stellplätze bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.504 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Planung sieht 128 Stellplätze vor, die Stellplätze für Behinderte und Eltern mit Kind sowie die Fahrradstellplätze sind den Eingangsbereichen der Einkaufsmärkte zugeordnet. Für ALDI sind zwei Mutter-Kind und zwei Behindertenstellplätze, für REWE und den Drogeriemarkt jeweils ein Mutter-Kind und ein Behindertenstellplatz vorgesehen. Um ein bequemes Ein- und Aussteigen mit ausreichend Bewegungsspielraum zu ermöglichen, ist bei der Anordnung der Parkstände eine Breite von 2,70 m zugrunde gelegt.

#### **6.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die gekennzeichnete Fläche ist durch Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers Bayernwerk Netz GmbH zu sichern, dass die in diesem Bereich verlegten Leitungen nach den geplanten Kabelumlegungen dauerhaft betrieben und unterhalten werden können.

Die bestehenden und die geplanten Trassenführungen der beiden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen und des Fernmeldekabels sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **6.7 Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Vorkehrungen getroffen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nach TA Lärm der A.I.T. GmbH, Ingenieure im Bauwesen, Rimpf, vom 13.02.2015 mit den Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016 sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die erforderliche Lärmschutzwand ist festgesetzt mit einer Höhenlage für die Oberkante von 143,15 m üNN. Die Geländehöhen der angrenzenden Grundstücke liegen zwischen 140,25 m üNN und 140,50 m üNN.

Durch die aktive Abschirmeinrichtung im Bereich der Anlieferampen der ALDI-Filiale und des REWE-Getränkemarktes, des gemeinsamen Parkplatzes und der Zufahrt am Seeweg können die von der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) geforderten Immissionsrichtwerte an allen im Umfeld betroffenen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Auslässe von Be- und Entlüftungsanlagen, von Kühl- und Kälteanlagen etc. sind mit Schalldämpfern versehen bzw. auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite angebracht.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung bei.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das aus dem Bereich der Zufahrten und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird nach einer Vorbehandlung (Retention und Sedimentation) über den Oberflächenwasserkanal im Seeweg in den Main eingeleitet.

Das Dachflächenwasser versickert über Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentation. Grundlage ist die Entwässerungskonzeption „Antrag auf Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser“ vom August 2016 der Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim. Die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Dachflächenwassers in das Grundwasser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 23.12.2016, Nr. 43-6324.4, erteilt.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen. Stärker verunreinigtes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

## **6.9 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Pflanzbindungen festgesetzt.

Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzgröße soll bei baumartigen Gehölzen eine Höhe von 130-200 cm und bei Sträuchern eine Höhe von 60-100 cm nicht unterschreiten.

Die Bepflanzung erfolgt nach einem qualifizierten Bepflanzungsplan.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist entlang der Gebäude eine dichte und flächige Bepflanzung aus Stauden, Blühsträuchern und Solitärgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Stellplatzanlage ist mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen zur Gliederung zu bepflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

### **Lärmschutzwand**

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.



## 7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 7.1 Wasserversorgung

#### **Trinkwasser:**

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserleitung im Seeweg angebunden werden. Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist gewährleistet (Druck ca. 5 bar).

Versorgungsträger: Stadt Erlenbach a. Main

#### **Löschwasser:**

Eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min über zwei Stunden steht durch die im Umfeld vorhandenen Hydranten zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 7.2 Energie- und Wärmeversorgung

#### **Wärmeversorgung:**

Für die Wärmeversorgung der ALDI-Filiale ist eine Betonkernaktivierung sowie ein Gasanschluss vorgesehen.

In dem Seeweg verläuft eine Gasversorgungsleitung.

Die Beheizung der Fachmärkte erfolgt über Luftwärmepumpen.

Versorgungsträger (Gas): Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld.

#### **Stromversorgung:**

Das vorhandene Stromversorgungskabel (Niederspannung 0,4 kV) im Gehweg Seeweg sowie das noch bestehende Hausanschlusskabel der alten Turnhalle sind für die Versorgung der Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet.

Für deren Versorgung ist eine kundeneigene Transformatorstation innerhalb des Sondergebietes im Bereich der Stellplätze an der Miltenberger Straße eingeplant.

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an das 20-kV-Versorgungsnetz ist an der Trafostation am bestehenden REWE-Markt, Berliner Straße oder im Seeweg, Einmündung Flurweg.

Versorgungsträger: Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld.

### 7.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

#### **Schmutzwasser:**

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal DN 1000 im Seeweg erfolgen.

Häusliche Abwässer sowie stärker verunreinigtes Niederschlagswasser sind vollständig der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

#### **Niederschlagswasser:**

Grundlage der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Entwässerungskonzeption und die Antragsunterlagen der Ingenieurbüro Jung GmbH, Georg-Hepp-Straße 23, 63801 Kleinostheim, vom August 2016.

Die Entwässerungskonzeption ist wie folgt vorgesehen:

**Dachflächen ALDI, REWE und Fachmarkt**

Für eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über oberflächige Versickerungsmulden stehen keine Flächen zur Verfügung, so dass eine Versickerung in Rigolen vorgesehen ist.

Um eine ausreichende Vorbehandlung zu gewährleisten und gleichzeitig einem Verschlammen der Rigole vorzubeugen, wird der Rigole ein entsprechend dimensioniertes Absatzbecken vorgeschaltet.

Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 23.12.2016, Nr. 43-6324.4, wurde die stets widerrufliche beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 2694/23 der Gemarkung Erlenbach anfallenden Dachflächenwassers in das Grundwasser erteilt.

Dachflächenwasser metallgedeckter Flächen, von denen sich Metallpartikel lösen können, darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Dacheindeckung dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, bei denen ein Austrag wassergefährdender Substanzen dauerhaft ausgeschlossen ist.

**Zufahrtbereich vom Seeweg mit Stellplatzflächen parallel Seeweg und Miltenberger Straße mit Asphaltflächen Zufahrt/Anlieferung und Stellplätze**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers dieser Flächen wird eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Oberflächenwasserkanal im Seeweg und nachfolgend in den Main vorgesehen.

Die undurchlässigen Flächen werden einem Stauraumkanal mit Begrenzung/Drosselung für die Beschickung eines nachgeschalteten Absetzbeckens zugeführt.

**Zufahrtbereich vom bestehenden REWE-Markt**

Das Niederschlagswasser der relativ kleinen Fläche aus dem tiefer liegenden Bereich „Überfahrt zum bestehenden REWE-Markt“ wird über die bestehende Grundstücksentwässerung des REWE-Marktes in die Mischwasserkanalisation in der Berliner Straße abgeleitet.

**7.4 Abfallentsorgung**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## **8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### **Dachform**

Als Dachformen sind Flachdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig.

### **Abstandsflächen**

Die Festsetzung der Abstandsflächentiefe richtet sich nach den Regelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Bezogen auf die nördliche und die östliche Außenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächentiefe ist festgesetzt durch die Baugrenze, einzuhalten ist ein Mindestmaß von 3,00 m.

Für die Wandhöhen werden in diesem Bereich Obergrenzen von 144,60 m bzw. 143,15 m üNN und 145,82 m üNN festgelegt.

Bei der Beurteilung der baulichen Abstände nach Norden und Osten ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Höhenlage der angrenzenden Grundstücke mit 140,10 m bis 140,50 m üNN für die Nachbarn im Bereich ALDI Wandhöhen von ca. 4,40 m und ca. 3,00 m abzüglich Anböschung (Anlieferbereich) und an dem Getränke-/Drogeriemarkt ca. 5,60 m in Erscheinung treten.

Durch die Situierung der Baukörper an der Nord- und Ostgrenze entsteht eine abschirmende Wirkung gegenüber der Stellplatzanlage mit den Fahrflächen. Auch notwendige brandschutztechnische Mindestabstände werden nicht unterschritten.

Die Abstandsflächenregelung zwischen Lärmschutzwand und den Nachbargrenzen erfolgt über Maßzahlen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Festgesetzt sind 2,00 m bzw. 2,50 m als einzuhaltende Abstandsflächentiefen.

Die Bepflanzung ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den bestehenden Wohnbaugrundstücken zu verdichten

### **Freiflächengestaltung**

Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **Werbeanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten Beschränkungen der Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen.

Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrt der Stellplatzfläche zum Seeweg ist ein Werbeträger (Werbetafel) zulässig mit einer Höhe von maximal 8,00 m über Geländeniveau.

An der Transformatorstation wird eine Werbepylon zugelassen, die Höhe darf ein Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### **Wasserschutzgebiet**

Der Planbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgesetzes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main. Die derzeit gültige Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 13.10.2003 ist bei sämtlichen Maßnahmen zu beachten.

Das Landratsamt Miltenberg kann von den Verboten der Verordnung Ausnahmen zulassen.

Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern, ist nur zulässig, sofern die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen im Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) beachtet werden.

Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und sofern die Gründungssohle tiefer als 2 m über dem nächsten Grundwasserstand liegt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **Versorgungsleitungen**

Dargestellt sind der Mischwasserkanal DN 1000, die Trinkwasserleitung und der Oberflächenwasserkanal (Verrohrung des Neurodsgrabens) für die Ableitung aus dem Stadtteil Mechenhard im Seeweg sowie der Mischwasserkanal DN 300 in der Miltenberger Straße.

In der „Miltenberger Straße“, in der Straße „Seeweg“ und auf den Flurstücken Nr. 2630/1 und 2694/23 verlaufen Gasversorgungsleitungen („Seeweg“) und 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Am Rande des Plangebietes verläuft ein Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Trassen der 20-kV-Leitungen und des Nachrichtenkabels werden durch das geplante Gebäude tangiert. Die Kabelsysteme werden an die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 2630/1 und 2630 und im weiteren Verlauf in den Gehweg entlang der Miltenberger Straße verlegt.

Die 110-kV-Freileitung Aschaffenburg – Großheubach ist abgebaut. Im Bereich der alten Maste muss mit den vorhandenen Mastfundamenten gerechnet werden.

Übernommen wird die Anbauverbotszone von 20,00 m nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG).

## 10. HINWEISE

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise auf:

### **Schallimmissionsschutz**

Zum Nachweis, dass die Geräuschimmissionen der geplanten Anlagen die Immissionsrichtwerte nach TA – Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für die angrenzenden Gebietskategorien nicht überschreiten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die A.I.T. GmbH, 97222 Rimplar, erstellt. Das Gutachten vom 13.02.2015 mit den Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016 ist in seiner Gesamtheit zu beachten.

### **Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Einzelnen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

Zwischen den Stellplätzen und der Staatsstraße ist mit der Straßenbaubehörde ein geeigneter Blendschutz abzustimmen.

### **Staatsstraße 2309**

Immissionen:

Auf die von der Staatsstraße 2309 (Miltenberger Straße) auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

Werbeanlagen und Beleuchtung:

Beleuchtungseinrichtungen im Sondergebiet (Gebäude-, Parkflächen- oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 führen.

Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwässer sind der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Im Seeweg verläuft die Verrohrung des Neurodsgrabens. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist im Falle eines HQ 100 bei Verklauung der Oberflächenwasserverrohrung mit Überschwemmungen zu rechnen. Die potenzielle Gefährdung sollte durch entsprechende Höhenausbildung im Zufahrtsbereich mit Gefälle vom Gebäude weg und Ausbildung eines „Abflusstiefpunktes“ reduziert werden. Unabhängig davon wird empfohlen, eventuelle Gebäudeöffnungen an der parallel zum Seeweg verlaufenden Außenwand mit einem entsprechenden Absatz zur Zufahrtsfläche vorzusehen.

Sollte dies nicht möglich/gewünscht sein, wären eventuelle Öffnungen derart auszubilden, dass diese im geschlossenen Zustand einem potenziellen Wasserstand von 10 bis 15 cm Höhe „standhalten“ und ein Eindringen von Hochwasser verhindern.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zu bewerten, ob ein zusätzliches Freibord von 0,50 m zu berücksichtigen ist.

### **Vermeidungsmaßnahmen – Bauzeitenregelung**

Baumfällung und Gehölzrodung sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG), um eine Schädigung oder erhebliche Störung von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.

### **Bodenfunde – Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt.

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind jedoch auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 11. UMWELTBELANGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Turnhalle“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Mit der beabsichtigten Änderung ist nicht erkennbar, dass ein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Zudem besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung eines Schutzgutes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Nr. b Baugesetzbuch.

Dennoch sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### 11.1 Immissionen – umweltbezogene Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, dass Nutzungen mit Geräuschemissionen an bestehende schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) heranrücken.

In einer schalltechnischen Untersuchung der A.I.T. GmbH – Ingenieure im Bauwesen – vom 13.02.2015 mit Ergänzungen vom 27.06.2016 und 13.09.2016 wurden die Geräuschauswirkungen der Planung untersucht. Das vorliegende schalltechnische Gutachten dient im Rahmen der „vereinfachten Regelfallprüfung“ nach TA – Lärm (technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) der Sicherstellung, dass die Geräuschimmissionen der geplanten Anlagen die Immissionswerte der im Umfeld vorhandenen Gebietskategorie nicht überschreiten.

Die Bebauung östlich und südlich des Plangebietes wurde von seiner Schutzwürdigkeit als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft und der westlich der Miltenberger Straße gelegene Bereich als Mischgebiet (MI) beurteilt.

Für die beschriebenen Gebietskategorien sind folgende Immissionsrichtwerte anzusetzen:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | tags 55 dB(A)   |
|                         | nachts 40 dB(A) |
| Mischgebiet:            | tags 60 dB(A)   |
|                         | nachts 45 dB(A) |

Die Eingangsgrößen (Parkplatz, Rangierflächen, Anlieferung, Rampen, Haustechnik), die bei der Emissionsberechnung berücksichtigt wurden, sind in dem Gutachten detailliert aufgeführt.

Zur Nachweisführung wurden im Umfeld der Baumaßnahme insgesamt 22 Gebäude / Immissionsorte untersucht. Im Mischgebiet westlich der Miltenberger Straße wurden drei Freifeldpunkte geprüft, da hier keine Bebauung besteht.

Beurteilungszeitraum war von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde das am nächsten zu den Rampen der ALDI-Filiale und des REWE-Getränkemarkts gelegene Wohngebäude untersucht. Es handelt sich um das Wohngebäude Erlenweg 11c. Dieses wird mit dem Gebietscharakter WA eingestuft.

## **Berechnungsergebnisse:**

### *Situation ohne Lärmschutzwand:*

Im Bereich des maßgeblichen Immissionsortes Erlenweg 11c wird der entsprechend der Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet) mit 55 dB(A) Tagzeitraum anzusetzende Immissionsrichtwert um 4,8 dB(A) überschritten.

### *Situation mit Lärmschutzwand:*

Bereits bei einer Dimensionierung der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m (OK 142,8 m üNN) wird am maßgeblichen Immissionsort Erlenweg 11c (Westseite, 1. OG) der geforderte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) knapp eingehalten. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Unterschreitung der Immissionsrichtwerte wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m (OK 143,3 m üNN) empfohlen, da hierdurch eine Unterschreitung des Richtwertes um 2,3 dB(A) erzielt werden kann.

Die Nachberechnung vom 27.06.2016 hat ergeben, dass auch bei einer Höhe der Lärmschutzwandoberkante von 143,15 m üNN die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## **Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:**

- Die von der TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum sowie bei kurzzeitigen Geräuschspitzen werden bereits ohne emissionsmindernde Maßnahmen erreicht.
- Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,35 m auf der geplanten Stützmauer (Lärmschutzwandoberkante von 143,15 m üNN) zwischen den Rampen der ALDI-Filiale und des REWE-Getränkemarktes können die von der TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird die zu errichtende Lärmschutzwand verbindlich festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben der TA Lärm zum Schutz benachbarter Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmimmissionen eingehalten werden.

## **11.2 Boden und Wasser**

Im Vergleich mit der Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen überbaut werden.

Teilweise können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen gemindert werden durch die Rückhaltung und Teilversickerung von Niederschlagswasser und einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich in der Zone III (weitere Schutzzone) des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Erlenbach a. Main.

Die Handlungen und Maßnahmen, die verboten sind oder einer Genehmigungspflicht des Landratsamtes Miltenberg unterliegen, sind in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt, die zu beachten ist.

## **11.3 Luft und Klima**

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb einer bebauten Struktur an einer Staatsstraße ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben nur geringfügige und unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten sind.

## 11.4 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2013 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg und Vogt ausgearbeitet.

In der saP wurden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Folgende artenschutzrechtliche Einschätzungen der Eingriffsauswirkungen können getroffen werden:

- Wochenstuben oder Winterquartiere von gefährdeten Fledermausarten sind nicht vorhanden, allenfalls Tagesverstecke können nicht ganz ausgeschlossen werden. Nahrungsraum steht in der Umgebung weiterhin ausreichend zur Verfügung und wird mit geplanten Grünflächen teilweise auch wieder hergestellt. Von den gebüschbrütenden Vogelarten sind allenfalls weit verbreitete und ungefährdete Arten zu erwarten. Zur Nistplatz- und Nahrungssuche können die betroffenen Vogelarten ohne weiteres auf benachbarte Wiesen und Gehölzbiotope ausweichen.  
Um die baubedingte Tötung und Verletzung von artenschutzrelevanten Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden, ist die Baumfällung/Gehölzrodung im Zeitraum Oktober bis Ende Februar vorzusehen.  
Die vom Eingriff betroffenen ökologischen Funktionen bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Das Schädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 BNatSchG wird demnach erfüllt.
- Während der Bauzeit kann es (z.B. durch Lärm, Licht, optische Störreize oder stoffliche Emissionen) zu vorübergehenden Störungen von Fledermäusen und Vögeln in der näheren Umgebung des Planungsgebietes kommen. Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten.  
Die gestörten Tiere können jedoch auf benachbarte Biotope ausweichen.  
Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen in Folge der Baumaßnahme kann ausgeschlossen werden, das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht erfüllt.

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**



## **12. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichnungsverordnung. Dargestellt sind das geplante hochbauliche Projekt durch Anordnung, Grundfläche des Baukörpers, Bauvolumen und die Verkehrserschließung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Form des Projektplanes erstellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Grundlage ist die Baueingabeplanung des Ingenieurbüros für Bauwesen Baunach, Helmstadt, vom 22.05.2017 mit Lageplan und Ansichten unter Angabe der Höhenkoten.

Dargestellt sind die verkehrliche Erschließung, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen mit den Stellplätzen sowie die Entwässerung mit Leitungsführung, Absatzbecken und Stauraumkanal.

Die Aussagen zu der Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung sowie der Abwasserbeseitigung sind in der vorliegenden Begründung unter Punkt 7 „Technische Infrastruktur“ enthalten.

## **13. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Der Durchführungsvertrag mit den Erschließungs- und Durchführungspflichten des Vorhabenträgers, der Fachmärkte Erlenbach GmbH, Depotstraße 2, 63843 Niedernberg, vertreten durch Herrn Werner Kunkel, vom 31.08.2017 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 14. FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

| Verfahrensschritt   | Datum/Zeitraum               |
|---|------------------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b><br>Stadtrat:<br>Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des bestehenden Geländes des TV Erlenbach am Seeweg zur Verwirklichung eines Fachmarktkonzeptes.<br>Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Alte Turnhalle“.   | 31.07.2014                   |
| Stadtrat:<br>Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung- mit Erweiterung des Geltungsbereiches für eine zweite Erschließung.  | 22.10.2015                   |
| <b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b><br>Stadtrat:<br>Beschluss zur Billigung des Planentwurfes in der vorgelegten Fassung und zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.   | 28.07.2016                   |
| <b>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>   | 26.08.2016<br>bis 26.09.2016 |
| <b>Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB</b>   | 20.02.2017<br>bis 06.03.2017 |
| <b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b><br>Stadtrat:<br>Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.<br>Beratung und Beschlussfassung.<br>Mit Beschluss des Stadtrates wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Turnhalle“ in der Fassung vom 04.09.2017 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. | 30.01.2018                   |

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Erster Bürgermeister der  
Stadt Erlenbach a. Main

Aschaffenburg, 07.07.2016  
ergänzt, 01.08.2016  
ergänzt, 31.01.2017  
ergänzt, **04.09.2017**  
ergänzt, 30.01.2018

Erlenbach a. Main,



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Erlenbach a.Main**

Sitzung des Stadtrates am 22.10.2015

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**4. B-Plan "Alte Turnhalle";  
Aufstellungsbeschluss zum Neubau von Fachmärkten zur Nahversorgung**

Die Fachmärkte Erlenbach GmbH, Industriestraße 18, 63811 Stockstadt, vertreten durch Herrn Werner Kunkel, plant im Bereich des bestehenden Geländes des TV Erlenbach, Miltenberger Straße/Seeweg den Neubau von zwei Fachmärkten - ALDI-Filiale und REWE-Getränkemarkt - sowie einem Gewerbeobjekt mit Handel und Dienstleistung.

Zur Erinnerung:

Am 31.07.2014 erfolgte die Beschlussfassung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Verwirklichung eines Fachmarktkonzeptes mit mindestens zwei selbständigen Baukörpern ohne Erschließung von der Miltenberger Straße.

Die Erschließung der Fachmärkte und des Gewerbeobjektes soll zur Entlastung des Knotenpunktes Miltenberger Straße/Seeweg und Minderung der Beeinträchtigung für die Anwohner über zwei Anbindungen erfolgen. Die Zufahrten für den Kunden- und Anlieferverkehr sind, einerseits im Norden über den bestehenden REWE-Markt auf die Berliner Straße, andererseits im Süden über den Seeweg, vorgesehen. Der Umgriff des Planungsbereiches für das neue Vorhaben schließt somit auch Grundstücksflächen des bestehenden REWE-Marktes ein, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung von der Berliner Straße zu schaffen.

Beantragt wird die Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem erweiterten Geltungsbereich für den Neubau von den Fachmärkten ALDI und REWE sowie einem Gewerbeobjekt mit Handel und Dienstleistung.

Die am 30.06.2011 erstmals beschlossene B-Planaufstellung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums (für Fa. Kaufland) wäre zusätzlich aufzuheben.

**Diskussionsverlauf:**

Bürgermeister Michael Berninger führt kurz ins Thema ein.

Anschließend erläutern Frau Christine Richter und Herr Werner Kunkel, der Investor, anhand der als **Anlage 2 und 3** diesem Protokoll beigefügten Pläne das geplante Bauvorhaben und berichten über den Stand des Verfahrens.

Nach eingehender Diskussion wird über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt. Dabei wird der Zusatz, dass Grundlage für die Bauleitplanungen auch der Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2014 ist, ergänzt.

**Rechtsgrundlage:**

§§ 2, 13a BauGB

**Beschluss:**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den Bereich des bestehenden Geländes des TV Erlenbach

beim Seeweg, unter Einbeziehung von Grundstücksflächen des bestehenden REWE-Marktes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Neubau der Fachmärkte ALDI und REWE sowie einem Gewerbeobjekt mit Handel und Dienstleistung beschlossen.

Die Großflächigkeit der baulichen Vorhaben erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Grundlage für die Bauleitplanung sind die Festlegungen zum Einzelhandelskonzept gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 21.10.2010, 28.02.2012, 26.04.2012 und 31.07.2014.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Alte Turnhalle“.

Gleichzeitig wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die am 30.06.2011 beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums wird aufgehoben.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 1 Anwesend 20**

---

# STADT ERLENBACH A. MAIN

Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 21.10.2010

---

## 7. Stadtentwicklung; Beschluss über die Festlegungen im Einzelhandelskonzept

### **Sitzungsverlauf:**

Der Sachverhalt wurde bereits ausführlich in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 12.10.2010 erörtert. BGM Michael Berninger stellt anhand der als Anlage 3 beigefügten Präsentation nochmals die im Hinblick auf das vorliegende Einzelhandelsgutachten notwendigen Schlussfolgerungen und Beschlussempfehlungen vor.

In der anschließenden Diskussion wurden im Wesentlichen folgende Argumente vorgetragen:

Die Befürworter der vorgelegten Beschlussempfehlungen sehen darin einen Interessensausgleich zwischen allen Beteiligten. Es handele sich um eine Grundsatzentscheidung, die weitere Planungen bezüglich der Stadtentwicklung ermögliche, ohne den Stadtrat seiner Handlungsmöglichkeiten in der Zukunft zu berauben.

Die Stadtratsmitglieder, die der Beschlussfassung kritisch bis ablehnend gegenüber stehen, befürchten, dass dadurch eine zentrumsschädliche Entwicklung eingeleitet wird und die Rückforderung von Städtebaufördergeldern für die Bahnstraße drohe.

Alle Stadtratsmitglieder wollen jedoch den TV Erlenbach bei der Realisierung seiner neuen Sporthalle unterstützen. Es wird daher angeregt, unabhängig von der weiteren Entwicklung aufgrund der heutigen Beschlussfassung, nochmals alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen.

Auch sprechen sich alle Stadtratsmitglieder dafür aus, die Weiterentwicklung des Stadtzentrums um die Bahnstraße aktiv zu betreiben.

Auf Antrag von SR Heinz Firmbach wird sein Abstimmungsverhalten gemäß Artikel 54 Abs. 1 Satz 3 der Gemeindeordnung (GO) im Protokoll festgehalten.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den Inhalt des Einzelhandelsgutachtens zur Kenntnis. Es ist künftig informelle und konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung.

Aufgrund der Feststellungen des Gutachtens wird (EHG, S. 38)

- der Bereich um die Bahnstraße als *Zentraler Versorgungsbereich* entsprechend BauGB i.V.m. BauNVO festgelegt.

die im Gutachten vorgeschlagene „*Erlenbacher Liste*“ der zentrenrelevanten Sortimente beschlossen.

### **Abstimmung: 22:2**

### **Anmerkung:**

SR Heinz Firmbach stimmt mit JA

### **Beschluss:**

Basierend auf den Empfehlungen des Gutachtens werden folgende „*Ergänzende Versorgungsbereiche*“ festgelegt (EHG, S. 37,49):

- o Pfützenäcker
- o TVE-Gelände

- o Bereich Miltenberger-/Berliner Straße (südlich des Logo-Getränkemarktes bzw. westlich von REWE)

In den *Ergänzenden Versorgungsbereichen* sind zulässig:

- o Generell die nichtzentrenrelevanten Sortimente der „Erlenbacher Liste“, auch über der Grenze der Großflächigkeit  
In diesem Fall dürfen max. 10 % der jeweilig angesetzten Gesamtverkaufsfläche aus zentrenrelevanten Randsortimenten bestehen (vgl. EHG, S. 53).
- o Generell die nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Erlenbacher Liste“. Auch hier dürfen nur max. 10 % der jeweilig angesetzten Gesamtverkaufsfläche branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente angeboten werden. Im Ausnahmefall auch über der Grenze der Großflächigkeit, wenn
  - o die Verträglichkeit des konkreten Vorhabens mit den Zielen der Städtebauförderungsprogramme und der Landes- und Regionalplanung auf dem Wege einer projektspezifischen Wirkungsanalyse durch den Vorhabensträger nachgewiesen wurde (EHG, S. 52,54).
  - o keine Rückzahlung von bereits erhaltenen Städtebauförderungsmitteln ausgelöst wird.
- o Ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente, wenn
  - o kein großflächiger Einzelhandel nach der BauNVO entsteht,
  - o nachweisbar entsprechende Flächen im Zentralen Versorgungsbereich aktuell und in absehbarer Zukunft nicht zur Verfügung stehen,
  - o entsprechende Sortimente in der Bahnstraße bereits vorhanden sind, dann pro Hauptwarengruppe gemäß Definition Seite 57 EHG jeweils begrenzt auf insgesamt 800 qm Verkaufsfläche für alle ergänzenden Versorgungsbereiche zusammen,
  - o entsprechende Sortimente in der Bahnstraße noch nicht vorhanden sind, dann je Sortiment gemäß Definition Seite 44 EHG auf maximal 800 qm Verkaufsfläche,
  - o die Verträglichkeit des konkreten Vorhabens mit den Zielen der Städtebauförderungsprogramme und der Landes- und Regionalplanung auf dem Wege einer projektspezifischen Wirkungsanalyse durch den Vorhabensträger nachgewiesen wurde (EHG, S. 52,54),
  - o keine Rückzahlung von bereits erhaltenen Städtebauförderungsmitteln ausgelöst wird.

Auf TVE-Gelände werden zugelassen:

- o Insgesamt Einzelhandelsentwicklungen bis zu 3.000 qm (vgl. EHG, S. 53)
- o Keine kleinflächigen Ladeneinheiten (EHG, S. 54) unter 200 qm

Um ein möglichst umfassendes Sortimentsangebot innerhalb der Stadt zu erreichen, sind Investoren und Grundstücksbesitzer aufgefordert, die bisher noch fehlenden Sortimente in ihren Planungen vorrangig zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend auf die Entscheidungsträger einzuwirken.

**Abstimmung: 18:6**

**Anmerkung:**

SR Heinz Firmbach stimmt mit NEIN

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Einrichtung einer Projektgruppe unter Federführung der StadtBAU GmbH und unter Beteiligung des Vereins für Handel und Gewerbe und Stadträten zur Untersuchung der konkreten Möglichkeiten der künftigen Nutzung der städtischen Liegenschaften und der städtebaulichen Umgestaltung des Bereiches rund um das Rathaus. Hierzu soll eine fachliche Begleitung und Beratung durch geeignete Unternehmen erfolgen. Grundlage bilden die Vorschläge aus dem Einzelhandelsgutachten. Die Projektgruppe soll bis Januar 2011 erstmals zusammentreten.

**Abstimmung: 24:0**

# STADT ERLENBACH A. MAIN

Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 28.02.2012

---

## 11. Stadtentwicklung auf dem bestehenden TVE-Gelände; Vorstellung eines Konzeptentwurfes und Beschluss zur Übereinstimmung des Konzeptes mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens

### **Sachverhalt:**

Der Turnverein Erlenbach ist inzwischen mit einem anderen Investor in Verhandlungen bezüglich der Realisierung eines Einzelhandelsprojektes auf der Grundstücksfläche im Seeweg.

Der vorgelegte Konzeptionsvorschlag sieht die Errichtung eines Vollversorgers mit Konzessionärsflächen vor.

Die reine Verkaufsfläche würde ca. 3.000 qm betragen. Weiterhin werden jedoch auch der Vorkassenbereich, die Leergutannahme, das Leergutlager sowie die Mall (Durchgang) zur Verkaufsfläche gerechnet, so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von 3.500 qm benötigt wird. In den Vorkassenbereich sollen noch Konzessionäre im Einzelhandel (Metzger, Bäcker, Toto-Lotto-Zeitschriften, Apotheke) angeordnet werden. Für den Investor ist die Ausschöpfung von insgesamt 3.500 qm unabdingbar, um die Kaufkraft in Erlenbach zu binden. In der Gesamtverkaufsfläche von 3.500 qm enthalten sind die so genannten Konzessionärsflächen.

Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich das Vorhaben noch in der Anfangsplanung, weshalb auch nur vorläufige Angaben zur Sortimentsgestaltung vorliegen. Die Sortimentsdarstellung im Hauptmarkt ist wie folgt geplant: Lebensmittel 1.510 qm, Getränke 531 qm, Drogerie 390 qm, Tiernahrung 84 qm, Haushaltswaren 34 qm, Textil 35 qm, Elektro 24 qm, Zeitschriften/Bücher 17 qm, Schreibwaren 8 qm, Pflanzen 30 qm, Spielwaren 6 qm, D.I.Y. 12 qm, Aktion-/Saisonware 213 qm.

Die vorgelagerte Verkaufsfläche „Konzessionäre“ Einzelhandel (Metzger, Bäcker, Toto-Lotto-Zeitschriften, Apotheke) wird mit insgesamt 200 qm angegeben werden. Auf weiteren 100 qm sollen ein Gastronomiebereich, Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat, Postannahmestelle, Friseur angeordnet werden. Die Mall wird mit 250 qm angegeben. Dort soll aber keine Warenpräsentation stattfinden. Sie wird als Zugangsweg und Fluchtweg genutzt.

### **Grundsätzliches**

Grundsätzlich entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelsgutachten von Bulwien Gesa AG. Der geplante Standort an der Miltenberger Straße / Berliner Straße wurde als Nahversorgungsbereich gewertet (vgl. Seite 36, 39 EHG).

Am Standort sind hierbei Einzelhandelsentwicklungen in Höhe von bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche möglich (vgl. Seite 53 EHG). Mit Beschluss vom 21.10.2010 hat der Stadtrat festgelegt, dass auf dem TVE-Gelände Einzelhandelsentwicklungen bis zu 3.000 qm möglich sind. Das geplante Vorhaben stimmt nicht ganz mit der aktuellen Beschlusslage überein. Der am 21.10.2010 gefasste Beschluss ist daher entsprechend auf 3.500 qm gemäß den Vorgaben des Gutachtens zu erweitern.

Die Verwaltung hat mit der Regierung von Unterfranken Kontakt aufgenommen. Das Vorhaben muss dort sowohl landesplanerisch als auch aus Sicht der Städtebauförderung beurteilt werden.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch LEP-Ziel B II 1.2.1.2 ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 4.186 qm Verkaufsfläche am Standort Erlenbach am Main als raumverträglich gemäß LEP einzustufen.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist nach Meinung der Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken ebenfalls realisierbar, wenn das Einzelhandelskonzept beachtet wird, die Randsortimente nicht zu Lasten der Innenstadt gehen und die Lebensmittelfläche als für Erlenbach insgesamt verträglich anzusehen ist.

## **Beurteilung der Sortimente anhand des Einzelhandelsgutachten**

### **Sortimentsgestaltung des Marktes**

Der größte Teil des geplanten Sortiments besteht aus Lebensmittel und ist somit nach Seite 44 EHG als nahversorgungsrelevant anzusehen. Eine Darstellung eines größeren Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ist aufgrund der derzeitigen Ausgangslage (fehlendes Flächenpotential) nicht gegeben.

Das mit 213 qm geplante Sortiment „Aktion-/Saisonware, Restposten“ ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nahversorgungsrelevant. Eine Nachfrage beim Investor ergab, dass dazu spezielle Aktionstruhen, Abverkaufs- oder Saisonware zählen und somit überwiegend dem Lebensmittelbereich zuzuordnen sind. Typische Saisonware (Weihnachten, Ostern) besteht auch zum größten Teil aus Lebensmittel.

Die geplanten Sortimente Getränke, Tiernahrung, Elektro, Pflanzen, Do-it-yourself (Baumarktartikel) werden in der Erlenbacher Liste als nicht zentrenrelevant eingestuft und daher als unkritisch gesehen. Außerdem ergänzen diese Sortimente das bestehende Warenangebot.

Etwas anders verhält es sich bei dem geplanten Drogeriesortiment mit einer Fläche von 390 qm. Drogeriewaren sind nach der Erlenbacher Liste zwar nahversorgungsrelevant, können jedoch durchaus in der Innenstadt angesiedelt werden. Nach intensiver Prüfung durch die Fa. CIMA, München, im Rahmen der Erstellung des immobilienwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes für die städtischen Flächen in der Bahnstraße musste leider festgestellt werden, dass eine Realisierung eines Drogeriefachmarktes mit einer vergleichbaren Fläche in der Innenstadt derzeit nicht möglich ist. Auch von Seiten der Verwaltung wurden diesbezüglich schon Gespräche geführt, die das gleiche Ergebnis belegen. Somit hält die Stadt die Ausweitung des Drogeriesortiments auf 390 qm durchaus für sinnvoll, um die optimale Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich sicherzustellen. Aus den genannten Gründen sieht die Verwaltung hier bei einer möglichen Ansiedlung dieses Sortiments keinen Widerspruch zum Einzelhandelsgutachten und der daraus resultierenden Beschlusslage.

Als zentrenrelevante Sortimente sind Haushaltswaren mit 34 qm, Textil mit 35 qm, Zeitschriften / Bücher mit 17 qm, Schreibwaren mit 8 qm, Spielwaren mit 6 qm und Schuhe mit 6 qm geplant. Die Stadtverwaltung sieht dies jedoch zur Ergänzung des gesamten Warensortiments als unkritisch, da insgesamt hier auch nur eine Gesamtfläche von 106 qm mit zentrenrelevantem Sortiment belegt ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Gesamtsortiment des Einkaufsmarktes den Festlegungen des Einzelhandelsgutachtens durchaus entspricht.

### **Konzessionärsflächen außerhalb des Einkaufsmarktes**

Im Vorkassenbereich sind nachzeitigem Stand Bäcker, Metzger, Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat, Apotheke, Friseur und Lotto-Toto-Zeitschriften angedacht.

Diese Konzessionärsflächen sind nicht als kleinflächige Ladeneinheiten, die in der Gesamtschau einer Einkaufsstraße gleichen, zu werten (vgl. Seite 54 EHG und SR-Beschluss vom 21.10.2012), denn sie sind in die Gesamtmarktfläche integriert und haben keine eigene Eingangstür.

Aufgrund des Größenverhältnisses hält die Stadt Erlenbach a. Main die Errichtung einer Bäcker- und Metzgerfiliale durchaus als verträglich und sieht hier keine Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum. Es handelt sich wohl eher um eine Verkaufsstelle als um eine Filiale im eigentlichen Sinn. Allerdings sollte von unserer Seite durch einen städtebaulichen Vertrag darauf gedrängt werden, dass ortsansässige Betriebe hier ein zweites Standbein aufbauen können, um somit auch den Sitz im eigentlichen Zentrum der Stadt nachhaltig zu festigen.

Schuh- und Schlüsseldienst gilt aus unserer Sicht als absolut unproblematisch, weil das Angebot ergänzt wird.



Die Einrichtung eines Geldautomaten am Standort würde von Seiten der Stadt Erlenbach a. Main und der Bevölkerung sogar begrüßt werden. Die ortsansässige Sparkasse hat die Filiale samt Geldautomat in der Schwabenstraße / Dr.-Robert-Koch-Straße im Jahre 2009 aufgegeben, was zu massivem Widerstand nicht nur von den Kunden aus diesem Stadtteil führte. Somit könnte durch einen neuen Geldautomaten in Nähe des ursprünglichen Standortes wieder ein Angebot geschaffen werden, das bereits vorher den Bürgern zur Verfügung stand.

Das Konzept sieht im Konzessionärsbereich auch die Einrichtung einer Apotheke vor. Pharmaziewaren sind laut Erlenbacher Liste (Seite 44 EHG) sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevant und damit generell zulässig. Die Schaffung eines zusätzlichen Angebots im Nahversorgungsbereich für den Wohnbereich östlich der Miltenberger Straße wird nicht als zentrumsschädlich (vgl. S. 43 EHG) angesehen, zumal drei Apotheken in einer 10.000-Einwohnerstadt durchaus nicht ungewöhnlich sind. Jedoch sollte auch hier durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass zunächst ortsansässige Apotheken gefragt werden.

Zum Friseurgewerbe wird im Einzelhandelsgutachten keine Aussage getroffen, da es nicht zum Einzelhandel zählt.

Kritisch zu sehen ist der geplante Lotto-Toto-Zeitschriftenladen. Nach Erlenbacher Liste (Seite 44 EHG) sind Zeitungen und Zeitschriften als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Aufgrund des geringen Flächenbedarfs eines solchen Geschäftes sollte die Realisierung im Zentrum durchaus möglich sein. Von Seiten der Stadt sollte die Schaffung dieser Läden am Standort abgelehnt werden.

### **Zusammenfassung**

Nach Beurteilung des gesamten Konzeptes gemäß dem Einzelhandelsgutachten wird festgestellt, dass das Projekt durchaus mit den Zielen des Städtebaus / Städtebauförderung in Einklang zu bringen ist, ohne dass eine nachhaltige Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten ist.

Das Vorhaben wurde von Seiten der Regierung von Unterfranken bereits landesplanerisch als auch nach den Richtlinien des Städtebaus vorgeprüft. Das Einvernehmen wurde bereits fernmündlich zugesagt. Die schriftliche Stellungnahme liegt noch nicht vor, wird aber bis zur Sitzung erwartet und dem Stadtrat vorgelegt.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Stadtrat beschließt in Abänderung des Beschlusses vom Stadtrat vom 21.10.2010 und in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsgutachten die Zulässigkeit von 3.500 qm Verkaufsfläche (incl. Konzessionärsflächen) auf dem bestehenden Gelände des TVE.

Grundsätzlich hält der Stadtrat die vorgelegte vorläufige Sortimentsliste mit Ausnahme von Lotto-Toto-Zeitschriften mit dem Einzelhandelsgutachten vereinbar.

### **Sitzungsverlauf:**

Der Sachverhalt wurde von Frau Caroline Gebler (Leiterin WKT) anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage 4 beigefügt ist, noch einmal ausführlich erläutert. Während einer längeren kontroversen Diskussion wurden Befürchtungen laut, dass ein derart großer Verbrauchermarkt evtl. eine zentrumsschädliche Wirkung darstellen könnte. Des Weiteren wurde vor der Ansammlung von „Billigläden“ in Erlenbach gewarnt.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt in Abänderung des Beschlusses vom Stadtrat vom 21.10.2010 und in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsgutachten die Zulässigkeit von 3.500 qm Verkaufsfläche (incl. Konzessionärsflächen) auf dem bestehenden Gelände des TVE.

Grundsätzlich hält der Stadtrat die vorgelegte vorläufige Sortimentsliste mit Ausnahme von Lotto-Toto-Zeitschriften mit dem Einzelhandelsgutachten vereinbar.

**Abstimmung: 17:6****Anmerkung:**

Stadtrat Heinz Firmbach stimmt mit "Nein"



# STADT ERLENBACH A. MAIN

Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 26.04.2012

---

## **6. Stadtentwicklung auf dem bestehenden TVE-Gelände; Beschluss über die Zulässigkeit des Sortiments Toto-Lotto-Zeitschriften**

### **Sachverhalt:**

Der Investor, der derzeit mit dem Turnverein Erlenbach in Verhandlungen bezüglich der Realisierung eines Einzelhandelsprojektes auf der Grundstücksfläche im Seeweg steht, war mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2012, der einen Ausschluss des Sortiments von Toto-Lotto-Zeitschriften vorsah, nicht einverstanden.

Er hatte nun von der Fa. Bulwien Gesa AG, München, eine schriftliche Kurzeinschätzung vorgelegt, die die Etablierung einer Einheit mit Toto-Lotto-Zeitschriften auf einer Mietfläche von 50 qm aufgrund der Kleinteiligkeit positiv beurteilt und die geplante Ansiedlung in Bezug auf das Einzelhandelskonzept durchwegs konform sieht.

Eine erneute Vorlage des Sachverhaltes bei der Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung, ergab, dass in Anbetracht der erneut vorgetragenen plausiblen Gründe aus Sicht des Städtebaus und der Städtebauförderung mit dem Vorhaben Einverständnis besteht. Es ist jedoch auch bei weiteren Planungen auf das der Stadt vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept abzustellen und darauf zu achten, dass keine Sortimente angesiedelt werden, die der Entwicklung der Innenstadt schaden könnten.

### **Beschlussempfehlung:**

Aufgrund der Prüfung durch die Fa. Bulwien Gesa AG, München, und anschließenden positiven Beurteilung des geplanten Sortimentes Toto-Lotto-Zeitschriften durch die Regierung von Unterfranken wird entgegen des Stadtratsbeschlusses vom 28.02.2012 die geplante Verkaufseinheit mit max. 50 qm im Rahmen des Einzelhandelsprojektes zugelassen, weil keine zentrumsschädigende Wirkung zu erwarten ist.

### **Beschluss:**

Aufgrund der Prüfung durch die Fa. Bulwien Gesa AG, München und anschließenden positiven Beurteilung des geplanten Sortimentes Toto-Lotto-Zeitschriften durch die Regierung von Unterfranken wird entgegen des Stadtratsbeschlusses vom 28.02.2012 die geplante Verkaufseinheit mit max. 50 qm im Rahmen des Einzelhandelsprojektes zugelassen, weil keine zentrumsschädigende Wirkung zu erwarten ist.

### **Abstimmung: 15:7**

# STADT ERLENBACH A. MAIN

Auszug aus dem Protokoll über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 31.07.2014

---

## 7. Bebauungsplan "Alte Turnhalle": Beschluss über das weitere Vorgehen

### **Sitzungsverlauf:**

Bürgermeister Michael Berninger erteilt zunächst Herrn Bernhard Herbig vom Bauamt das Wort, der anhand der als **Anlage 3** diesem Protokoll beigefügten Präsentation die Aufnahme der bisherigen Stadtratsbeschlüsse in den B-Plan erläutert. Außerdem stellt er anhand der als **Anlage 4** diesem Protokoll beigefügten Präsentation den Umgang mit den bisherigen Einwänden von Bürgern und Behörden zum B-Plan dar.

Danach trägt er unter Einbeziehung der als **Anlage 5** diesem Protokoll beigefügten Präsentationen den Sachverhalt vor:

### **„Vorabbemerkung**

*Wichtig ist, dass heute entschieden wird - egal wie. Ich werde einen Beschlussvorschlag unterbreiten, den ich ausführlich begründen werde. Ich hoffe natürlich, dass Sie ihm folgen. Aber egal wie – entscheiden Sie heute!*

### **Zielsetzung für die Überplanung des TVE-Geländes**

- Verbesserung der Versorgungssituation für die Bürger
- Stärkung der Einzelhandels-Struktur
- Unterstützung des TV Erlenbach

### **Meine persönlichen Sorgen:**

- *Wie geht es weiter mit dem Zentrum? Welche Geschäfte werden in 10 Jahren noch da sein? Wie sieht die Inhaberstruktur aus? Wie haben sich die Kunden entschieden (Hin zu Märkten und Internet, weg von kleinstädtischem Einkauf)? Droht Erlenbach-Stadt das gleiche wie Streit und Mechenhard? Wie wirken sich die Schließungen von Arztpraxen und Gastwirtschaften aus, die wir leider auch schon verzeichnen müssen? Was passiert im Umfeld (dort konzentrieren sich die Märkte)? Beschwerden aus der Bevölkerung (Wegen jeder Glühbirne muss man nach Elsenfeld). Wie geht es im VHG und im Mainbogen weiter? (Was ist, wenn die heute handelnden Personen ausscheiden?)*
- *Wir wissen, dass der Handel die Konzentration sucht (wegen der Kunden, die das so wünschen): Diese Konzentration findet aber nicht in Erlenbach statt! >>Hier haben die Kunden längst entschieden! Was passiert, wenn nach der Konzentration der Handelsmarken die Konzentration in der Fläche erfolgt? („Danke Erlenbach, das war es, ihr fahrt doch sowieso schon nach Elsenfeld!“)*
- *Mein persönliches Fazit (Ausgangspunkt): Ich werde weiterhin alles tun, um unsere Erlenbacher Geschäftswelt (insbesondere den Zentrumsbereich um die Bahnstraße) zu unterstützen, wie ich es schon immer getan habe. Ich habe als Bürgermeister aber auch die Pflicht, mir über den Tag hinaus, im Interesse ALLER Bürger Gedanken zu machen, Risiken und Chancen einzuschätzen und entsprechend zu reagieren.*
- *Deshalb versuchen wir schon lange, zusätzliche Märkte anzusiedeln (am liebsten einen Baumarkt). Bisher fehlte die notwendige Fläche, die sich aber durch das TVE-Gelände ergeben hat. Und ich bin dankbar um jede Firma, die sich bei uns ansiedeln möchte! Noch dazu, wenn es sich um sogenannte Anker-oder Magnetfirmen handelt.*

### **Sachstand/Was war bisher**

*Bebauung und Art der Bebauung ist grundsätzlich beschlossen (Entscheidung für Einzelhandel grundsätzlich ist gefallen!) >>SR 20.10.2010*

- *Einzelhandelsgutachten erstellt*
- *Aufstellungsbeschluss*
- *Kaufland tritt als Investor an die Öffentlichkeit*
- *Billigungsbeschluss*
- *Normalerweise würde jetzt Abwägung erfolgen*
- *Alternative Aldi/Rewe wurde entwickelt, nachdem dies quasi von uns angemahnt wurde. Über diese Alternative kann man nicht einfach hinweggehen*
- *Da städtebaulich gewaltige Unterschiede sind, hätte ich ein Ratsbegehren vorgeschlagen, um die Bürger selbst entscheiden zu lassen*
- *Aber auch Kaufland hat einen Änderungsvorschlag unterbreitet, das Sortiment und Vorkassenbereich eingeschränkt und vor allem eine städtebaulich andere Lösung vorgeschlagen*
- *Städteplaner beurteilt beide als machbar, große Unterschiede nicht erkennbar.*
- *Folglich kann ich kein Ratsbegehren vorschlagen*
- *Aber ich stelle fest: Unsere Vorgehensweise hat etwas bewirkt! Ein lautstarker Teil der Bürger wollte die erste Kauflandplanung nicht, aus unterschiedlichsten Gründen. Ich habe immer gesagt, wir sind mit Kaufland nicht verheiratet, aber es liegt nichts anderes vor, über das wir entscheiden können. Heute gibt es auf einmal zwei Alternativen – es gibt aber auch eine faktische Wirklichkeit!*

### **Also: Vorschlag A oder B, Firma A oder B?**

- *Jede Lösung hat Vor- und Nachteile*
- *Ich habe Verständnis für alle Einwendungen, die sich gegen Bebauung generell und insbesondere gegen das Kauflandvorhaben richten. Man muss allerdings auch die Hintergründe, die persönlichen Interessen und die Faktenlage prüfen, insbesondere Einwände prüfen, wie konkret sie denn wirklich sind.*
  - o *Verständnis für Nachbarn oberhalb, wegen Nähe und Veränderung der Aussicht*
    - Umfeld verändert sich drastisch*
    - Aber kein großer Unterschied zwischen den beiden Varianten*
  - o *Verständnis für Nachbarn Seeweg und angrenzende Straßen wegen Verkehr und Erschließung. Es wird mehr Verkehr geben, definitiv!*
    - Ein Grundstück ist besonders betroffen (Büttner)*
    - Ziel des weiteren Verfahrens: So verträglich wie möglich gestalten. Das gilt für beide Varianten*
    - >>> Fazit, das ist der Preis, den wir zahlen müssen! Mehr Handel ohne mehr Verkehr ist nicht denkbar!*
  - o *Verständnis für Elternbeirat wegen Schulwegsicherheit*
    - Nach Rücksprache mit EB-Vorsitzender ein allgemeiner Hinweis*
    - Betrifft beide Planungsvarianten*
    - De facto selbstverständlich und wird auch von Fachbehörden geprüft*
  - o *Verständnis für Gewerbe und VHG wegen Wettbewerbssituation*
    - Viel Angst, viele Befürchtungen, aber sind diese auch berechtigt?*
    - Wir haben nachgefragt beim Einzelhandelsverband – nichts!*
    - Wir haben Informationen aus 4 Städten und selbst in 9 Städten recherchiert – nichts!*
    - Wir haben keine Bestätigung gefunden, dass Kaufland tatsächlich die befürchteten Auswirkungen hat!*
    - Von Aldi/Rewe gibt es bis dato keine Verträglichkeitsuntersuchung*
  - o *Verständnis für besorgte Ladeninhaber, die Angst um Verwertbarkeit ihrer Geschäftsräume haben*
    - Könnte es auch andere Gründe als Kaufland geben?*
  - o *Verständnis für die, die sich wegen städtebaulichen Auswirkungen sorgen*

- Waren sicherlich berechtigt und wären beim Erstentwurf Kaufland ein massives Problem geworden
  - Vorliegende Entwürfe werden vom Städteplaner grundsätzlich für verträglich gehalten
- o Verständnis für die, die ProZent gefährdet sehen
  - Situation ist generell schwierig bei unseren Rahmenbedingungen
  - ProZent ist kein Selbstläufer, nicht schnell zu realisieren und wird uns viel Kraft kosten – egal, was auf dem TVE-Gelände passiert.
  - Viele sehen dann Risiken für ProZent, es gibt aber auch Chancen daraus
  - Im Übrigen hat der Kunde längst entschieden, wo er seine Lebensmitteleinkäufe vornimmt
- o Verständnis für Bedenken der Nachbarkommunen Obernburg und Elsenfeld
  - Grundsätzlich ok und selbstverständlich müssen Auswirkungen geprüft werden, aber:
    - Hornung und kleiner Bauermarkt sind wohl eher wegen der eigenen Entscheidungen dort gefährdet
    - Die Notwendigkeit eines Dorfladens in Rück-Schippach ist wohl eher der Ansiedlung von entsprechenden Märkten in Elsenfeld geschuldet, als durch ein mögliches Projekt in Erlenbach gefährdet
  - Und dass man in den Nachbargemeinden wünscht, dass die Erlenbacher weiterhin zum Einkaufen dorthin fahren müssen, auch das ist verständlich und nachvollziehbar. Und wird in vielen Fällen auch so bleiben. Aber ein bisschen haben auch wir das Recht, ein Angebot für unsere Bürger vor Ort sicherzustellen.

**Persönliches Fazit: Ich persönlich halte weiterhin eine Bebauung mit Einzelhandel aus Sicht der Stadtentwicklung für die einzig richtige Entscheidung, sie wird unseren Zielen gerecht werden. Ich sehe keine mit Fakten konkretisierten Hinderungsgründe insbesondere für Kaufland, aber auch nicht für Aldi/Rewe. Jede Variante hat ihre Vor- und Nachteile, jede muss auch noch im Entwurf nachgebessert werden. Im Hinblick auf unsere Zielsetzungen sind beide Varianten denkbar. Bleiben wird dauerhaft der Nachteil des zunehmenden Verkehrs, dass ist der Preis den wir zahlen, um Kaufkraft in Erlenbach zu binden oder vermehrt hierher zu bekommen.**

#### **Was gilt es zu entscheiden?**

- Hält das jeweilige Konzept unsere Vorgaben ein (Sortimentsliste, SR-Beschlüsse)?
  - o Die Vorgaben sind bereits beschlossen, nur die Einhaltung ist zu prüfen
  - o Erlenbacher Sortimentsliste, Beschlüsse zur gewerblichen Nutzung
- Hält das jeweilige Konzept gesetzliche Vorgaben ein?
  - o Emissionen (Lärm) >> Gutachten
  - o Wettbewerb und Raumordnung (Verträglichkeitsgutachten)
  - o Erschließungserfordernis (Verkehrsgutachten)
- >>> nach allen vorliegenden Unterlagen ist dies in beiden Konzepten zu erwarten, auch wenn vielleicht nachgebessert werden muss (KL), bzw. noch nichts konkretes vorliegt (Aldi/Rewe)

#### **Was dürfen wir nicht entscheiden?**

- Wollen wir lieber Firma A oder Firma B?
  - o Halte das für rechtlich zweifelhaft und moralisch zumindest bedenklich
- Ich habe bewusst heute immer von Kaufland und Aldi/Rewe gesprochen, genau diese Entscheidung Kaufland oder Aldi dürfen wir nicht treffen! Auch wenn hinter den Firmennamen unterschiedliche Vertriebskonzepte/Geschäftsmodelle stehen – sie verkaufen alle letztendlich das gleiche Produkt, nämlich Lebensmittel mit einigen Ergänzungen. Wäre es eine Frage, ob wir den BauerMarkt aus Elsenfeld hier bei uns haben wollten – sicher nicht. Im Prinzip verkauft der aber auch nichts anderes, nur mit

einem anderen Geschäftsmodell. Also: Aldi und Bauer sind ok, Kaufland nicht – das wäre eine fatale Botschaft, die wir senden würden.

- Ich bin dankbar, dass endlich Firmen zu uns wollen
  - o Wir wollten schon lange gerne Aldi bei uns haben, auch weil Aldi ein sogenannter Magnetbetrieb ist (genau wie DM). Schade, dass es in der Vergangenheit nicht geklappt hat!
  - o Aber auch Kaufland ist ein Magnetbetrieb
  - o Ich will mich nicht zwischen Firma A und Firma B entscheiden, am liebsten ist mir, alle würden kommen, wenn sie unsere Vorgaben einhalten! **Ich werde deshalb auch jedem Konzept zustimmen und es nicht nur mittragen, weil es eine Mehrheit im Gremium erhält! Ich werde aber auch eine klare Position beziehen**

### **Kompromissvorschlag**

Deshalb habe ich versucht, einen Kompromiss zu finden, was oft genug Aufgabe der Politik ist. Dieser Kompromiss würde lauten: **Der SR stellt einen B-Plan auf, der beide Planvarianten ermöglicht und letztendlich kann Derjenige bauen, der das Baurecht erhält.** >>Eine elegante, politische Lösung!

Planerisch wäre das relativ einfach:

- Baufenster ausweisen, in dem jede Variante möglich ist
- Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche, Gebäudehöhe, Länge der Grenzbebauung, Abstand zu den Nachbarn)
- Zufahrten alternativ ermöglichen (schwierigster Punkt)
- Die Stadt müsste dann selbst einen Planer beauftragen, in die finanzielle Vorleistung gehen und über einen städtebaulichen Vertrag die Kosten dann auf den endgültigen Bauwerber übertragen.

Es wäre ein überschaubarer Aufwand für die Stadt, er würde aber zum gleichen Ergebnis führen:

### **Die normative Kraft des Faktischen**

**Nur wer das Grundstück hat, kann auch bauen. Aldi/Rewe hatten den ersten Zugriff auf das Grundstück, jetzt aber ist Kaufland im Prinzip der wirtschaftliche Eigentümer und Aldi/Rewe müssen warten was passiert. Eine Planung am Willen des Grundstückseigentümers vorbei – was macht das für einen Sinn? Dann lieber sagen: Lassen wir es ganz sein, keine Überplanung. Diesen Weg halte ich aber für den falschesten überhaupt!**

**Außerdem müssen wir uns auch um die Verlässlichkeit der Stadt Erlenbach Gedanken machen: Kaufland hat eine Billigung seines ersten Planentwurfes erhalten. Natürlich ohne Rechtsanspruch auf ein endgültiges Baurecht! Hätte Kaufland auf seinem Entwurf bestanden, dann wäre es schwer geworden und es gäbe sehr gute Gründe, die inzwischen vorgestellte Alternative zu realisieren. Aber Kaufland hat auf die Einwände reagiert und eine städtebaulich verträgliche Lösung vorgelegt. Dieser die Zustimmung zu verweigern, würde auch die Verlässlichkeit der Stadt Erlenbach in Frage stellen.**

**Und als letztes sehe ich die Leistungsfähigkeit des Vorstandes des TVE gefährdet. Was dort in den letzten Jahren ehrenamtlich zu bewältigen war, ging bereits an den Rand der Leistungsfähigkeit, verbunden mit nervenzehrenden Gesprächs- und Verhandlungsrunden. Immer wieder Änderungen, immer wieder Verschiebungen, immer wieder von vorne anfangen, obwohl man bereits nahe am Ziel war. Das hat bereits zu großem Frust geführt und die Nerven liegen blank. Ich habe große Bedenken, dass der Vorstand des TVE einen nochmaligen Schwenk des Gremiums überstehen würde. Die Folgen mag ich mir gar nicht ausmalen.**

### **Deshalb mein Vorschlag:**

- Die zweite Variante von Kaufland als Planentwurf zu billigen
- Dies kann in der nächsten Sitzung des Gremiums erfolgen, Detailfragen können vorher noch geklärt werden
- Diesen Planentwurf dann in die öffentliche Auslegung zu geben und, wenn die Abwägung nichts anderes ergeben sollte, als Satzung zu beschließen
- Sollte dies nicht möglich sein, so haben alle anderen Marktteilnehmer die Chance, im Anschluss ein eigenes Verfahren auf den Weg zu bringen, vorbehaltlich einer vertraglichen Regelung mit dem Grundstückseigentümer TVE

### **Insgesamt bitte ich, die SR-Entscheidung zu respektieren**

- Keine leichte Entscheidung für alle
- Ehrenamtliche SRe, die sich langfristig Gedanken machen
- Keiner will der Stadtentwicklung schaden, jeder entscheidet nach bestem Wissen und Gewissen und über Themen, die nicht nur vor der eigenen Haustüre liegen

Die Hinweise auf die Risiken sind vollkommen in Ordnung, man muss aber auch die Chancen sehen. Egal wie entschieden wird: Es muss entschieden werden. Ich jedenfalls freue mich, dass sich endlich was tut in der Erlenbacher Einzelhandelslandschaft.

### **Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat hat für die Bebauung des TVE-Geländes am Seeweg am 20.11.2013 die Billigung eines Bebauungsplanentwurfes aufgrund der Vorentwurfsgestaltung durch die Fa. Kaufland vorgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung und den dazu eingegangenen Stellungnahmen hat der Vorhabensträger seine Planungen überarbeitet und bittet darum, einen neuen und reduzierten Planentwurf ins weitere Verfahren einzubringen und zu billigen. Der Stadtrat stimmt der Vorgehensweise zu und beschließt die Weiterverfolgung des geänderten Planentwurfes „Kaufland“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf unter Berücksichtigung der bisher eingegangenen Stellungnahmen mit dem Vorhabensträger so vorzubereiten, dass eine Billigung in den Septembersitzungen 2014 des Gremiums erfolgen kann. Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erreichen, so steht der Stadtrat der Weiterverfolgung des alternativen Konzeptentwurfes der Investorengruppe Kunkel/Aldi/Rewe positiv gegenüber.“

Nachfolgend werden die Redebeiträge der Fraktionen wiedergegeben.

Stadtrat Martin Gundert äußert sich für einen Teil der CSU-Fraktion wie folgt:

Über die Erschließung und Ansiedlung von Gewerbe auf dem Gelände des TV Erlenbach wurde in diesem Gremium so ausführlich, umfangreich und teilweise auch kontrovers diskutiert wie bei keinem anderen Thema. Seit 2008 hat sich der Stadtrat mit dem Thema Einzelhandel und auch der Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Gelände des TV Erlenbach beschäftigt. Der Stadtrat hat sich in zahlreichen öffentlichen und nicht-öffentlichen Sitzungen und auch in Veranstaltungen der jeweiligen Bewerber im Detail mit den Planungen auseinandergesetzt oder zumindest auseinandersetzen können.

Ich habe volles Verständnis für die Bedenken der Anwohner und Betroffenen. Auch ich würde mich in deren Rolle sicherlich engagieren und für meine Position kämpfen. Die Belastung in der Bevölkerung ist enorm und das führt auch zu Exzessen im Umgang miteinander.

Der Umgang miteinander ist nicht mehr akzeptabel. Es ist in den Beiträgen der Bürger heute Abend ja schon mehrfach angeklungen, dass es neben dem massiven Bedrängen von einzelnen Bürgerinnen und Bürgern zu übler Nachrede und dem Schüren von Gerüchten gekommen ist. Negativer Höhepunkt ist jedoch, dass Kinder mit ins Spiel hineingezogen worden sind und das ist absolut nicht akzeptabel!!! Ich denke, hier spreche ich noch im Namen aller Stadträte und rufe alle Bürgerinnen und Bürger dazu auf, dieses Verhalten sofort zu unterlassen!! Diese Vorfälle dürfen jedoch nicht die Argumente der einen oder anderen Seite abschwächen.



*Es muss jetzt – hier und heute - auch eine Entscheidung fallen. Für das Wohl der Stadt – für das gemeinsame Miteinander und insbesondere für das verträgliche Miteinander in Erlenbach.*

*Die CSU Fraktion ist in der heute zu beschließenden Frage der Ansiedlung nicht einer Meinung und hat sich die jeweilige Entscheidung nicht leicht gemacht.*

*Ich spreche heute stellvertretend für diejenigen Mitglieder der CSU Fraktion, die die vom Stadtrat im November des vergangenen Jahres beschlossene Billigung des Entwurfs für einen Bebauungsplan auf Basis des jetzt veränderten Planentwurfs von Kaufland befürworten.*

*Drei Problemkreise sind bei der Beurteilung zu betrachten*

- Bauliche Anlagen / Bebauung*
- Verkehr und Lärm*
- Verträglichkeit*

- ad: Bauliche Anlagen / Maß der Bebauung*

*Hier ist von der Fa. Kaufland ein Konzept in das Verfahren eingeführt worden, das gegenüber der ursprünglichen Planung massiv abgespeckt ist und das auch von den Nachbarn den mir bekannten Äußerungen nach mitgetragen werden könnte. Insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Bebauung. Auch hat der Städteplaner in seiner Stellungnahme die Verträglichkeit der neuen Gebäudeplanung bestätigt. Kaufland hat sich bewegt – sicherlich auf Drängen und die deutlich geäußerten Bedenken der Anwohner und Betroffenen. Kaufland hat sich als verlässlicher Partner der Stadt und des TV Erlenbach erwiesen und auf Bedenken der Nachbarn reagiert.*

- Ad: Verkehr und Lärm*

*Wir haben im Vorfeld viele Berechnungen und Schätzungen, aber auch „Bauchgefühle“ hinsichtlich des Verkehrsaufkommens gehört. Bei dem vom Stadtrat beschlossenen Verfahren des Bebauungsplanes, kurz Kaufland Konzept, liegen Gutachten vor und auch wurden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich Verkehr und Lärm durchgeführt. Insbesondere die geschlossene Anlieferung sowie die Verkehrsführung mittels zusätzlicher Fahrspuren auf dem Seeweg überzeugen hier für das Konzept Kaufland. Ich bitte jedoch zu berücksichtigen, dass im weiteren Verfahren hier die Abstimmungen mit den Anwohnern und Fachbehörden noch erfolgen muss.*

*Eines ist jedoch m.E. klar: Egal welches Konzept kommt – die Anwohner in der Hohbergstr., Erlenweg, Seeweg und Frankenstr. müssen durch ergänzende Maßnahmen geschützt werden.*

- Ad: Verträglichkeit*

*Sicherlich wird sich der Umsatz der Fa. Kaufland nicht ausschließlich aus neuen und zusätzlichen Kunden zusammensetzen. Es wird hier zu Verdrängungen kommen, die jedoch weitestgehend andere größere Einzelhandelsmärkte betreffen wird. Ich sehe hier aber auch die Chance neue Kaufkraft nach Erlenbach zu lotsen, die wiederum von anderen Gewerbetreibenden als neue Kundschaft gewonnen werden kann. Leider habe ich bisher auch keine Aussagen von den Befürwortern des REWE/ALDI Konzeptes vernommen, wie ortsansässige Getränkehändler geschützt werden – die Konkurrenz durch 800 qm REWE Getränkehandel wird ja in diesem Fall ausdrücklich begrüßt. Sollte ein Elektromarkt angesiedelt werden, stellt sich auch die Frage der Auswirkungen auf die Fachgeschäfte in der Bahn- und der Lindenstraße.*

*Die Ansiedlung eines sogenannten Vollsortimenters wird nicht den Untergang des Einzelhandels in Erlenbach bedeuten. Der Stadtrat hat bereits in einer früheren Sitzung beschlossen, dass die von Kaufland verfolgte Sortimentsliste mit einer max. Verkaufsfläche von 3.500 qm als verträglich angesehen wird. Das wird offensichtlich von zu vielen vergessen.*

*Ich könnte zu jedem einzelnen Punkt umfangreiche weitere Ausführungen vorbringen. Die Argumente sind jedoch hinlänglich ausgetauscht. Und daher ist, wie oben bereits ausgeführt, heute Zeit für eine Entscheidung.*

Mich persönlich treibt **eine große Sorge** um: Das Alternativkonzept könnte ein Ablenkungsmanöver sein und schnell wieder verschwinden, wenn der Investor Kaufland verhindert und damit aus dem Spiel ist.

Unser aller zumindest öffentlich geäußertes Ziel war, einerseits die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger von Erlenbach sicher zu stellen und andererseits den TV Erlenbach beim Bau und der Finanzierung seiner Halle zu unterstützen. Zumindes das Ziel der Unterstützung des TV Erlenbach sehe ich deutlich gefährdet. Motivation für das Alternativkonzept – angestoßen von einem ortsansässigen Markt – war von Beginn an die Verhinderung einer Ansiedlung des Wettbewerbers Kaufland auf dem benachbarten Gelände – dies wurde auch öffentlich so geäußert.

Ich habe Herrn Kunkel als ehrbaren Kaufmann kennen gelernt und habe auch keine Zweifel an seinen ehrlichen Absichten. Daher zielen meine Äußerungen nicht auf ihn.

Der Kaufpreis ist lt. Angaben von REWE ein politischer Preis. Das heißt für mich eindeutig, dass dieser Preis nicht mehr gezahlt werden würde, wenn die Notwendigkeit für den politischen Preis sprich der Druck durch Kaufland wegfällt. Ohne einen Mieter REWE mit Zahlung des politischen Preises ist auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gegeben. Und damit ist auch die Möglichkeit real gegeben, dass der Investor Kunkel aus wirtschaftlichen Gründen den Vertrag nicht erfüllt und erfüllen kann und in der Folge zurücktritt.

Ich sehe auch die Gefahr, dass es Auflagen geben wird, insbesondere im Lärmschutz und in der Verkehrserschließung. Diese Auflagen können den im hinterlegten Kaufangebot genannten Betrag von 100.000 EUR, der als Grenze für das Rücktrittsrecht im Kaufangebot festgelegt ist, schnell übersteigen. Sollte dann aufgrund dieser zusätzlichen Kosten ein Rücktritt erfolgen, steht der TV Erlenbach - und damit letztendlich auch die Bürgerinnen und Bürger von Erlenbach als Verlierer da.

Und am Ende steht der TV ohne Investor und ohne Geld für seine neue Halle da.

Zweiter Bürgermeister Werner Hillerich äußert sich für die SPD-Fraktion wie folgt:

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

unsere Fraktionsmitglieder haben schon den Billigungs-Beschluss vom November letzten Jahres, der ja bekanntlich mit 17:8 Stimmen für den damaligen Investor ausfiel, mehrheitlich mitgetragen, ein Alternativkonzept lag damals überhaupt noch nicht vor. Seitdem ist viel passiert, viele Scherben sind in Erlenbach zerschlagen worden, aber auch neue Entwicklungen eingetreten, die in die heutige Beschlussvorlage der Verwaltung münden.

Für uns hat sich in der Beurteilung der Sachlage wenig geändert, wenn, dann zum Positiven durch die merklich reduzierte Dimension des Baukörpers bei der Planung des Investors Kaufland, der lt. Vertrag mit dem TVE Eigentümer des Geländes ist, und das sicher auch bleiben möchte nach all den Vorleistungen, die er bisher für die Planung aufgewendet hat.

Fast allen Einwendungen, die von vielen Seiten verständlicherweise gekommen sind, wurde nach unserer Sicht der Wind aus den Segeln genommen und deshalb ist es für uns vollkommen unverständlich, dass die Gegner dieses reduzierte Vorhaben immer noch genauso torpedieren wie vor der Planänderung. Ich will unsere Überlegungen dazu an den 4. wichtigsten Punkten deutlich machen:

### **1. Die Erlenbacher Liste**

Nach aktuellem Planungsstand von Kaufland sind lediglich noch weniger als 100 qm innenstadtrelevante Sortimente. Die zuständigen Regierungsstellen haben schon das viel größere Projekt zugelassen und als verträglich mit dem Einzelhandelskonzept eingestuft. Wenn unsere wenigen Geschäfte rund um die Bahnstraße diese 100 qm im Wettbewerb nicht aushalten können und wenn weiterhin von allwissenden Auguren der „Tod des Einzelhandels“ und „unumgängliche Schließungen“ an die Wand gemalt werden, dann klingt das doch sehr nach Kaffeesatzleserei. Von zusätzlichen Synergieeffekten – „wenn ich schon mal in Erlenbach bin, kann ich auch mal ins Foto- oder Brillenfachgeschäft gehen, ein Eis mitnehmen, beim Metzger reinschauen... „ – ist nie die Rede, es wird immer nur der worst-case beschworen. Was uns als Sozialdemokraten dabei auch besonders wichtig ist: Kaufland wird nur sozialversicherungspflichtige Teil- oder Vollzeitbeschäftigte einstellen in der Größenordnung von 75-80 und keine 450-€-Jobs anbieten. Vom Alternativ-Anbieter haben wir dazu noch nichts konkretes gehört, wohl aber, dass dort auch 450-€-Jobs angeboten werden.

### **2. Der Verträglichkeit der Bebauung**

Der jetzige Plan reduziert die Höhe des Gebäudes auf das Maß des bestehenden REWE-Marktes. Sowohl ALDI als auch der Getränkemarkt REWE, plus ein immer noch nicht definierter Fachmarkt 3, sind höher. Das kann also kein Gegenargument mehr sein. Die Belieferung über die Miltenberger Straße reduziert die Lärmemissionen der Be- und Entladung qua Einhausung auf ein Minimum, das Alternativkonzept sieht offene Belieferung direkt am Gartenzaun über die Zufahrten zum Parkplatz vor, die auch von Autos, Radfahrern und Fußgängern mit Einkaufswagen frequentiert werden – hierin liegt für uns ein offensichtliches Gefährdungspotential – ob das überhaupt genehmigungsfähig ist, wagen wir zu bezweifeln. Ich erinnere hier an die Auflagen des Landratsamts bei der Anlieferungsproblematik am Netto-Markt, wo eine 4-m hohe Lärmschutzwand gefordert wurde, wohlgemerkt zur Straße hin. Wie hoch müsste die dann erst zu einer Wohnbebauung ausfallen? Klarer Punkt pro Kaufland. Parkplätze sind bei beiden Konzepten offen den Gebäuden vorgelagert – Unentschieden.

### **3. Verkehrssituation**

Dass eine neue Bebauung mit Lebensmitteleinzelhandel mehr Verkehr anziehen wird, ist uns allen klar. Dass das Alternativkonzept bei gleicher Kaufsumme und annähernd gleichen Verkaufsflächen statt der ca. 2500 Fahrzeugbewegungen nur 1500 generieren soll, also im Umkehrschluss auch 2/5 weniger Umsatz, ist in unseren Augen Augenwischerei – wie soll das wirtschaftlich funktionieren? Wir gehen von annähernd gleichen Verkehrszahlen bei beiden Konzepten aus. Das Argument, dass die Zufahrt auch über den bestehenden REWE-Markt erfolgen kann, lässt außer Acht, dass ja dort das jetzige Aufkommen bestehen bleibt und zusätzlich viel mehr Begegnungsverkehr auf beiden Parkplätzen stattfinden wird – wieder mehr Gefahrenpotential. Zusätzlich werden dann wohl viele Käufer, die bei REWE einkaufen wollen und aus Richtung Osten und Süden kommen, versuchen, die Ampeln zu umfahren und die Einfahrt am Seeweg zu nutzen. Der Einwand zur zusätzlichen Gefährdung von Fußgängern und Schülern an den neuen Einfahrten Seeweg und Miltenberger Straße greift zu kurz. Weiterhin kann – wer denn will – auch die jeweils andere Straßenseite benutzen – mit Ampel, Zebrastreifen und ganz ohne Einfahrten. In Watte packen können wir unsere Kinder sowieso nicht – und muss nicht für jeden Auto- oder LKW-Fahrer gegenseitige Rücksichtnahme und der Vorrang des Fußgängers an erster Stelle stehen? Gab es an der jetzigen Einfahrt REWE an der Berliner Straße schon mal einen Unfall mit Schülern? Dort endet der Gehweg von oben und unten direkt an der Ein- und Ausfahrt – wo sind da die Eltern, die dagegen protestieren? Das tägliche Abholspiel der autofahrenden Eltern und Opas an der Grundschule ist viel gefährlicher, als eine neue Einfahrt am Seeweg. Natürlich müssen wir die Gesamtverkehrssituation im Auge behalten – viele Befürchtungen über mehr Verkehr in den Wohngebieten ringsum können wir als Stadt mit Tempo-30-Zonen und LKW-Fahrverboten dort maßgeblich entschärfen. Dazu haben wir in der nun folgenden Bauphase noch genügend Zeit – egal welche Bebauung kommen mag.

#### **4. Der TVE**

*Von allen Seiten kommt immer wieder und als Erstes in der Argumentationskette das Bekenntnis mit vielen Krokodilstränen: Natürlich wollen wir dem TVE beim Bau seiner Halle nicht im Wege stehen. Genau das machen aber seit vielen Monaten die vielen Bedenkensträger, die das Vorhaben bis heute unerträglich in die Länge gezogen haben – 5 Jahre sind eine lange Zeit. Wir von der SPD waren und sind bis heute die einzige Fraktion, die deshalb auch so handelt und das auch öffentlich immer vertreten hat.*

#### **5. Zum guten Schluss**

*In den letzten Monaten wurde viel böses Blut vergossen, Gräben aufgeschüttet und mit oftmals vor Polemik nur so triefenden Ausdrücken versucht, einseitig Stimmung zu machen. („Rattern“ von Palettenwägen – unerträgliche Erhöhung an Lärm – idyllische grüne Wiesen vor dem Gartenzaun (gemeint ist damit der TV Sportplatz) furchtbare „Aussicht“ – Verlust an Sonne – massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen – herumstehende LKW-Kolonnen – gigantisches Industriegebäude – verschandelte Städteoptik – Hoher Wertverlust – Tod des Einzelhandels – Gefährdung der Rollatorfahrer).*

*Es mag sich jeder selbst ein Bild machen, ob eine solche Wortwahl der ganzen Diskussion dienlich ist oder nicht. Im Moment ist leider keiner der Akteure beider Meinungslager mehr bereit, sich mit sachlichen Argumenten umstimmen zu lassen – Schade. Wir sind deshalb der Ansicht, dass heute auf jeden Fall entschieden werden soll, wie es weitergeht, und das Herumgeeiere ein Ende hat – langsam werden wir Erlenbacher schon zum Gespött der umliegenden Gemeinden, die das so gar nicht verstehen können. Wir werden dem Kauflandprojekt in der vorstehenden Planung zustimmen.*

*Sollte die Mehrheit des Gremiums das Alternativkonzept wünschen, so werden wir das natürlich auch mittragen, und versuchen, das Beste für die gesamte Stadt zu erreichen, nicht nur für die eine oder andere Gruppierung. Denn nicht wer am lautesten schreit und in der Presse präsent ist, hat unbedingt die besseren Argumente. Wie die leider schweigende Mehrheit der Erlenbacher Bürger darüber denkt, wissen wir alle nicht.*

*Vielen Dank*

Anhand der als **Anlage 6** diesem Protokoll beigefügten Präsentation erläutert schließlich Frau Gebler, welche Erkenntnisse sie aus einer Umfrage bei Kaufland Standorten bezüglich der Innenstadtrelevanz gewonnen hat.

Nach Abschluss der Beratung möchte Bürgermeister Berninger zunächst über seinen Beschlussvorschlag abstimmen lassen, da dieser sich auf ein bereits weiter fortgeschrittenes Verfahren bezieht. Für den Fall der Ablehnung seines Vorschlages soll dann über den Beschlussvorschlag der Fraktion des UWV abgestimmt werden. Mit dieser Vorgehensweise besteht Einverständnis im Gremium.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat hat für die Bebauung des TVE-Geländes am Seeweg am 20.11.2013 die Billigung eines Bebauungsplanentwurfes aufgrund der Vorentwurfsgestaltung durch die Fa. Kaufland vorgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung und den dazu eingegangenen Stellungnahmen hat der Vorhabenträger seine Planungen überarbeitet und bittet darum, einen neuen und reduzierten Planentwurf ins weitere Verfahren einzubringen und zu billigen. Der Stadtrat stimmt der Vorgehensweise zu und beschließt die Weiterverfolgung des geänderten Planentwurfes „Kaufland“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf unter Berücksichtigung der bisher eingegangenen Stellungnahmen mit dem Vorhabenträger so vorzubereiten, dass eine Billigung in den Septembersitzungen 2014 des Gremiums erfolgen kann. Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erreichen, so steht der Stadtrat der Weiterverfolgung des alternativen Konzeptentwurfes der Investorengruppe Kunkel/Aldi/Rewe positiv gegenüber.

**Abstimmung: 12:13**

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der auf dem Gelände des TVE ein Fachmarktkonzept (nicht Vollsortimenter) mit mindestens zwei selbständigen, voneinander getrennten Baukörpern verwirklicht. Die Baukörper sind hierbei eingeschossig vorzusehen. Die Andienung mit Waren und die Zufahrt für Kunden erfolgt nicht über die Miltenberger Straße. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Beschlüsse des Stadtrates vom 21.10.2010, vom 28.02.2012 und vom 26.04.2012 zum Einzelhandelsgutachten (Bulwien Gesa) umzusetzen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit einem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzustimmen, der die Anforderungen nach Ziff. 1 erfüllt und bei dem die Kosten des Planentwurfes vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

**Abstimmung: 18:7**



Ingenieurbüro für Bauwesen Baunach  
Würzburger Str. 52

97264 Helmstadt

per E-Mail (heimann@ib-baunach.de)

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
rki/she  
27.04.2016

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.2-6-14  
Herr Büchs

|                                    |                 |         |            |
|------------------------------------|-----------------|---------|------------|
| Telefon (09 31)                    | Telefax (09 31) | Zi.-Nr. | Datum      |
| 380-1279                           | 380-2279        | 291     | 23.05.2016 |
| sebastian.buechs@reg-ufr.bayern.de |                 |         |            |

## **Objektentwicklung: Neubau von Fachmärkten zur Nahversorgung, Miltenberger Straße in 63906 Erlenbach am Main, Landkreis Miltenberg Landesplanerische und städtebauliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die „Fachmärkte Erlenbach GmbH“, Industriestraße 18, 63811 Stockstadt plant die Errichtung von drei Fachmärkten zur Nahversorgung in der Miltenberger Str. (ST 2309), Ecke Seeweg in Erlenbach am Main. Konkret sind ein ALDI-Markt, ein REWE-Getränkemarkt sowie ein Drogeriefachmarkt vorgesehen. Der Standort umfasst die Flurstücke 2694/23, 2630/1, 2635/1, 2630 sowie 2535/5. Als Verkaufsfläche sind laut Ihren Angaben für den Aldi-Markt 1.110,97 m<sup>2</sup> vorgesehen, für den REWE-Getränkemarkt 664,41 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche, Windfang und Außenverkaufsfläche) sowie für den Drogeriefachmarkt 750 m<sup>2</sup>.

Aus landesplanerischer Sicht ist zu dem Vorhaben Folgendes festzustellen:

### **1. Neubau Aldi-Markt**

Bei der geplanten Größe des Aldi-Marktes handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (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). Dieser stellt i.S.d. Begründung zu Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) ein Einzelhandelsgroßprojekt dar. Damit sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

Gem. Ziel 5.3.1 LEP sind Flächenausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Beim Aldi-Markt handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb im Sinne von Ziel 5.3.1 LEP, die Verkaufsfläche bleibt mit 1.110,97 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup>. Damit ist die gewünschte Verkaufsflächengröße landesplanerisch nicht zu beanstanden.

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. In östlicher und südlicher Entfernung grenzen Wohngebiete direkt an den Standort an. Der Ortskern von Erlenbach ist in ca. 400 m Fußweg zu erreichen, an der Kreuzung Seeweg besteht hierfür eine Lichtsignalanlage (LSA) für Fußgänger, die den sicheren Überweg über die Miltenberger Straße gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle (Pfüthenäcker) ist in rd. 250 m Entfernung ebenfalls fußläufig mittels LSA zu erreichen. Der Standort ist damit ortsüblich an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde und des Städtebaus wird der Standort im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP als integriert angesehen.

Die Errichtung des Aldi-Marktes entspricht den Einzelhandelszielen des LEP und des Regionalplans Bayerischer Untermain.

## **2. Rewe-Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt**

Durch den Neubau des eigenständigen REWE-Getränkemarkts mit 664,41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 967 m<sup>2</sup> Geschossfläche und des Drogeriemarktes mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 987 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen h.E. keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Damit sind diese Märkte, jedenfalls jeweils für sich betrachtet, nicht von den Regelungen des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten erfasst. Diese Einschätzung folgt der Annahme, dass es sich hierbei um selbstständige Funktionseinheiten handelt. Indizien für eine Selbstständigkeit in diesem Sinne sind gem. Urteil des OVG NRW vom 25. April 2005 u. a. eine bautechnische Gestaltung, die es erlaubt, dass jeder Betrieb von den betrieblichen Abläufen her für sich funktionsfähig ist, eigene Zugänge, Kassenbereiche und Sozialräume und eine eigenständige Andienung hat. Für eine Selbstständigkeit spricht demnach auch, wenn die Verkaufs- und Lageraktivitäten der Betriebe vollständig voneinander getrennt sind, wenn sie von verschiedenen Betreibern mit unterschiedlichem Betriebszweck betrieben werden, jederzeit unabhängig voneinander den Eigentümer wie den Mieter wechseln können, ihren Geschäftsbetrieb einstellen oder die jeweiligen Räumlichkeiten über eine Nutzungsänderung einer geänderten Nutzung zuführen können, ohne dass davon der oder die anderen Betriebe betroffen werden.

...

### **3. Agglomeration / Gesamtbetrachtung**

Selbst bei Annahme einer Agglomeration mit dem bestehenden REWE-Markt bliebe die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte unter den Obergrenzen gem. Ziel 5.3.3 LEP. Das Vorhaben ist somit auch in seiner gesamten Größe nicht zu beanstanden.

Gem. Ziel B IV 2.4.2 RP1 soll in den Mittelzentren auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden (...). Durch die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe wird in diesen Sortimenten das Angebot im gemeinsamen Mittelzentrum Obernburg a.Main/Elsenfeld/Erlenbach a.Main ausgebaut und verbessert, was im Sinne von Ziel B IV 2.4.2 RP1 positiv zu bewerten ist.

### **4. Fazit**

Insgesamt ist festzustellen, dass die Einzelhandelsfestlegungen des LEP und des RP1 dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Von der höheren Landesplanungsbehörde sowie vom Sachgebiet Städtebau werden bezüglich des Einzelhandels keine Einwände erhoben.

### **5. Hinweise**

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Einzelhandelsproblematik aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie des Städtebaus und der Städtebauförderung. Das Sachgebiet Städtebau verweist zudem auf die Stellungnahme aus dem Jahre 2012 sowie auf die Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Erlenbach a. Main.

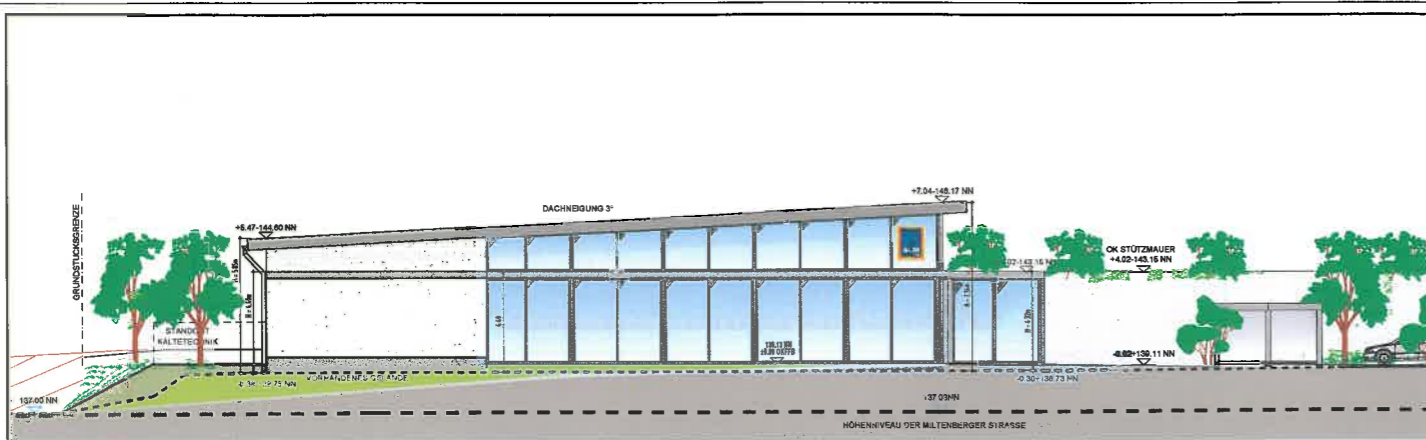
Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist mit dieser Stellungnahme nicht verbunden. Die Entscheidung bauleitplanerisch aktiv zu werden, liegt allein bei der Gemeinde. Die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegt beim Landratsamt.

Mit freundlichen Grüßen

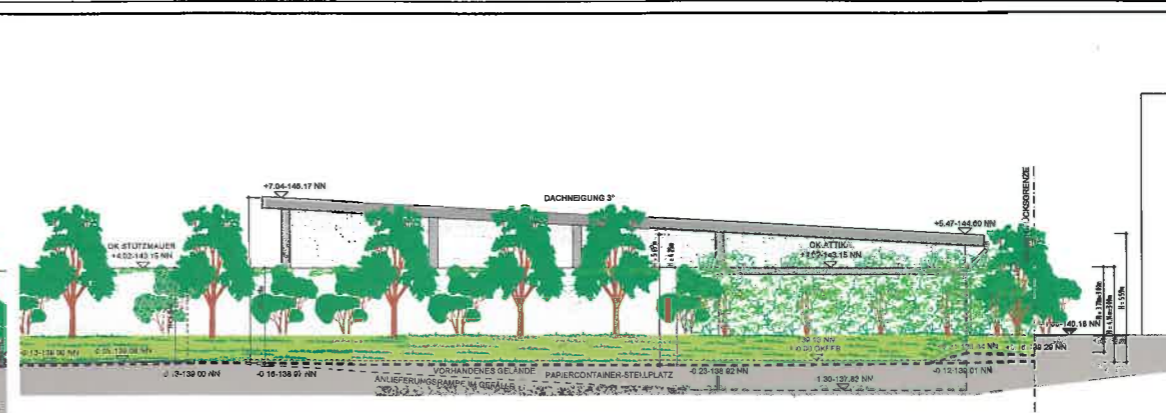
Büchs







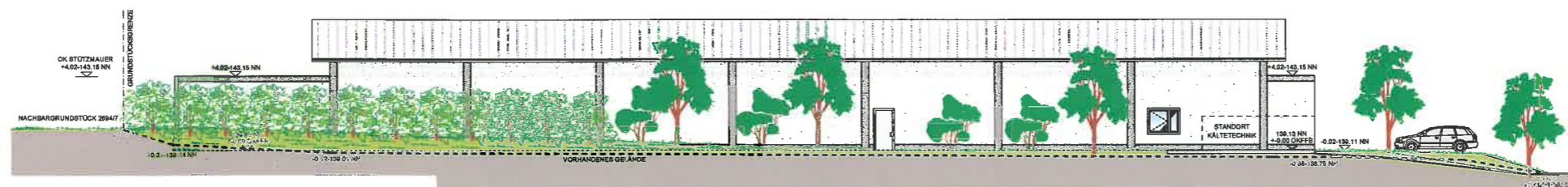
WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT

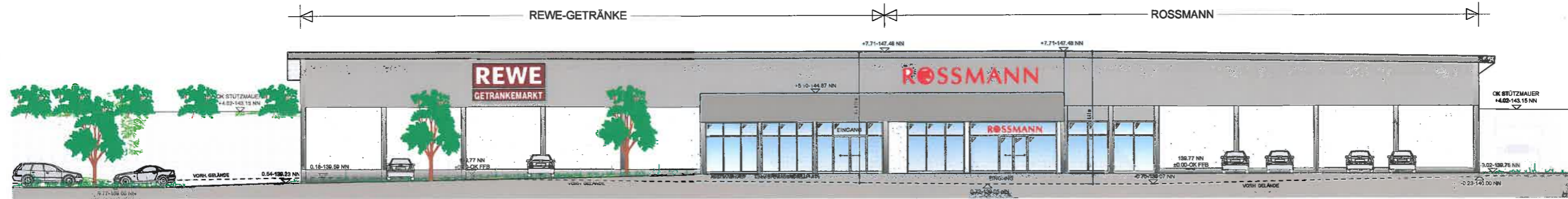


NORDANSICHT

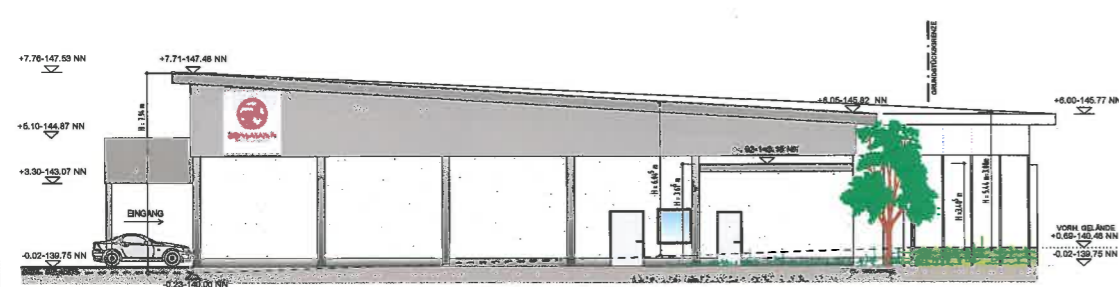
**VORHABEN- UND  
ERSCHLISSUNGSPLAN**  
BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES "ALTE TURNHALLE"  
MILTENBERGER STRASSE  
63906 ERLENBACH AM MAIN

BAUHERR: FACHMÄRKTE ERLENBACH GMBH  
DEPOTSTRASSE 2  
63843 WIEDERFURBERG  
VERTRETEN DURCH HERRN WERNER KUNDEL  
BAUORT: 63906 ERLENBACH AM MAIN  
MILTENBERGER STRASSE  
FL.NR.: 288405, 28840, 288371, 288361, 288368  
BAUTEIL: ANSICHTEN - ALDI FILIALE

|  |                |                            |         |
|--|----------------|----------------------------|---------|
| UNTERSCHRIFT BAUHERR:  |                | DPL-ING. (P) ROLF BAHRHAGE |         |
|  |                |                            |         |
| HELDENBERG STR. 12<br>63843 WIEDERFURBERG<br>www.baunach.de<br>TEL. 06908 9802-0<br>FAX. 06908 9802-37 |                |                            |         |
| GRUNDRISS AM   | MASSSTAB 1:100 | LAYOUT                     | VEP121A |
| PROJEKTIONEN   | DATEI 2512123  | ZEICH.DAT                  | VEP121A |
| HELMUT TAYLOR AM 22.06.2017  | BEREITET VON   | PLANNR.                    | 6.20 A  |
| DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND DARF NICHT NACHRECHTLICH VERWENDET WERDEN           |                |                            |         |



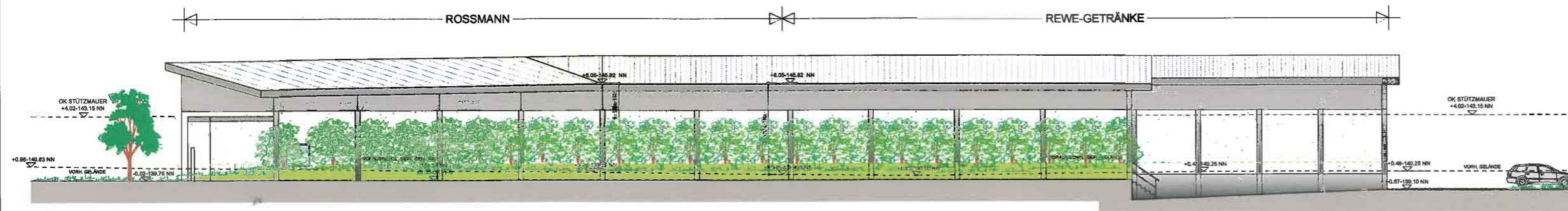
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT



OSTANSICHT

**VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES "ALTE TURNHALLE"  
MILTENBERGER STRASSE  
63906 ERLENBACH AM MAIN

BAUHERR: FACHMÄRKTE ERLENBACH GMBH  
DEPOTSTRASSE 2  
63843 WIEDERBERG  
- VERTRETEN DURCH HERRN WERNER KUNKEL -

BAUORT: 63906 ERLENBACH AM MAIN  
MILTENBERGER STRASSE  
FL.NR.: 289/23, 2830, 2830/1, 2836/1, 2835/5

BAUTEIL: ANSICHTEN - REWE - ROSSMANN

UNTERSCHRIFT BAUHERR: \_\_\_\_\_ DPL.-NO. (FH) KURT BAUNACH

**IB** INGENIEURBÜRO  
FÜR BAUWESEN  
BAUNACH

WOLFRUMBERG STR. 11  
67264 HELMSTADT  
0 6824 1410-10  
www.ib-baunach.de  
TEL. 06824 1410-10  
FAX. 06824 1410-27

| GEÄNDERT AM             | MASSSTAB   | LAYOUT | VERFÜR  | PLAN-NUMMER | INDEX          |
|-------------------------|------------|--------|---------|-------------|----------------|
| PROJEKTIONEN            | 1:100      | CE/BL  | 2019/15 | ZEICHNUNG   | 10/19/15A      |
| HELMSTADT AM 23.06.2017 | BEARBEITET | LWE    | PLANKR  | 0,73 HP     | <b>12.02 A</b> |

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND DARF NICHT WIEDERRECHTLICH VERWENDET WERDEN