

# **AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT EBERMANNSTADT**

## **Bauleitplanverfahren**

### **3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“**

#### **Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und**

#### **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Der Stadtrat Ebermannstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberes Tor“ beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.11.2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ gebilligt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf im Zuge einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberes Tor“ der Stadt Ebermannstadt ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.08.1995 in Kraft getreten. Am 02.04.2009 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Städtebauliches Ziel der Stadt Ebermannstadt ist den Standort „Oberes Tor“ neu zu ordnen und ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit max. 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Filialen dieser Größenordnung sind als großflächiger Einzelhandel zu definieren. Zulässig ist diese Art von Einzelhandelsbetrieben nur in hierfür vorgesehenen und festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Größe der Verkaufsfläche sowie die Verträglichkeit des Marktes wurden auf landesplanerischen Grundlagen in Gesprächen mit der Regierung von Oberfranken bestätigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberes Tor“ setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Gewerbegebiet fest. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 6.359 m<sup>2</sup>.

Planungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Eine Änderung des Bauleitplans „Oberes Tor“ wird somit notwendig.

### **Planungsrechtliches Verfahren**

Die Bauleitplanung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei diesem Verfahren nicht anzuwenden. Der Bauleitplan integriert einen Grünordnungsplan.

Die Planänderung wird weder erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (u.a. Boden, Wasser, Luft, Klima etc.).

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde zu Beginn des Verfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Einzelfalls ergab, dass sich weder für das Schutzgut Mensch (hinsichtlich einer Beeinträchtigung von Siedlungsflächen, Verkehr, Land-, Forst- und Fischwirtschaft) noch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft (Landschaftsbild) erhebliche Auswirkungen ergeben. Ebenso sind keine negativen Auswirkungen für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Plangebiet wurde bereits als Gewerbegebiet genutzt und nahezu vollständig anthropogen überformt. Durch eine erneute Bebauung mit einem Gewerbebetrieb sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP nicht durchzuführen ist. Die Vorprüfung entsprechend des UVP ist Teil der öffentlichen Auslegung.

Des Weiteren wird die überbaubare Grundfläche im Plangebiet, gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Zusammenfassend erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ damit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Ein Parallelverfahren ist somit nicht durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ – „SO Lebensmittelvollsortimentsmarkt“.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden – grenzt die Staatsstraße 2685 an
- Im Osten – begrenzt ein Hochwasserdamm das Plangebiet
- Im Süden – grenzt eine Gewerbefläche an
- Im Westen – grenzt die öffentliche Verkehrsfläche „Oberes Tor“ an

Folgende Grundstücke der Gemarkung Ebermannstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Flurnummern teilweise: 363

Eine Übersichtskarte des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses und auf der letzten Seite zu finden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberes Tor“ einschließlich der Begründung, der Bericht der Verkehrsuntersuchung, ein Zwischenstand des Schallgutachtens und die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt in der Zeit vom

**Freitag den 01.12.2017  
bis einschließlich Freitag den 05.01.2018**

im Rathaus der Stadt Ebermannstadt, Zimmer Nr. 112, im 1. Stock, Franz-Dörrzapft-Straße 10 in 91320 Ebermannstadt, während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag	08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	12:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:00 – 12:00 Uhr

öffentlich zur Einsichtnahme aus.

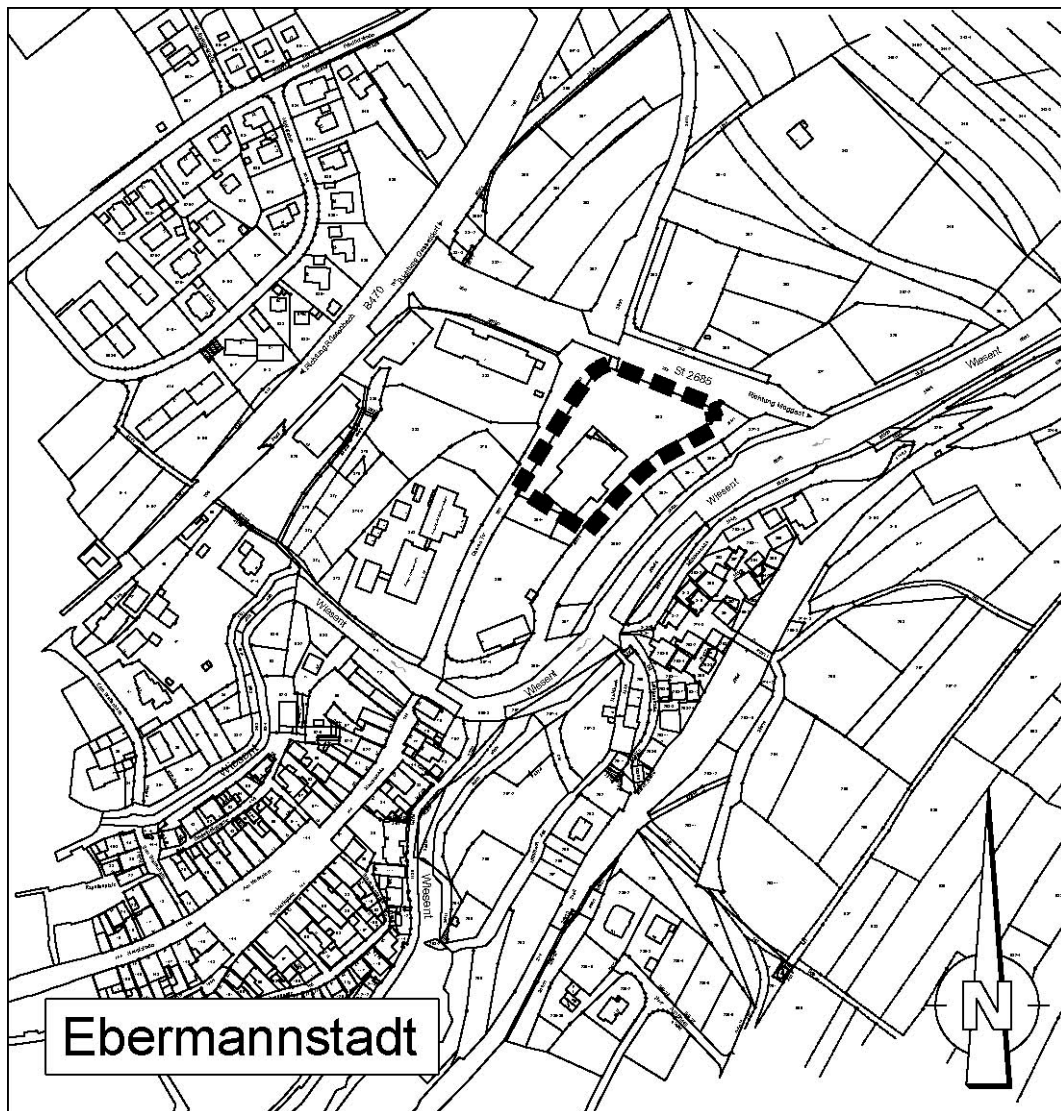
Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung, die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen kann Auskunft verlangt werden. Für Auskünfte stehen Ihnen Herr Ebert (Zimmer 112) und Herr Lipfert (Zimmer 113) zur Verfügung.

Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans können während der Auslegungsfrist entweder schriftlich gegenüber der Stadt Ebermannstadt oder während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Niederschrift im Rathaus Ebermannstadt abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Stadt Ebermannstadt, den 21.11.2017

gez. C. Meyer  
1. Bürgermeisterin



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000