

BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sonderbaufläche zwischen Stammbacher Straße und Theodor-Heuss-Straße“

**Stadt Münchberg
Landkreis Hof**

Satzung vom 17.12.2020
(In der Fassung vom 15.12.2020)

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Abgrenzung des Plangebietes	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3	VORGESEHENE ÄNDERUNGEN	4
4	VERFAHRENSCHRITTE	5
5	BETEILIGTE FACHSTELLEN	5

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit Sitz in Bamberg plant, in der Stadt Münchberg, Landkreis Hof, den bestehenden Rewe-Markt zu erneuern und zu erweitern, um diesen den heutigen Ansprüchen an Einkaufsmärkte anzupassen. Dies beinhaltet eine Erweiterung des Sortiments und damit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche. Auch sollen die Gänge und Regale für die zunehmend alternde Gesellschaft angepasst und dementsprechend komfortabler vorgesehen werden. Damit soll eine kundenfreundliche Warenpräsentation ermöglicht werden. Neben den Ausführungen des rechtlich wirksamen Bebauungsplanes von 1994 liegt seit dem Jahr 2013 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vor. Dieses beschreibt den derzeitigen REWE-Standort als Nahversorgungszentrum in integrierter Lage mit Nahversorgungsfunktion für die Umgebung und Einzelhandel ohne zentrenrelevante Nutzung. Um auch dieser Titulierung Rechnung tragen zu können, soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Sonderbaufläche zwischen Stammbacher Straße und Theodor-Heuss-Straße“ von 1994 (s. nachfolgende Abbildung 1) entsprechend geändert werden.

Der Auftrag zur Änderung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

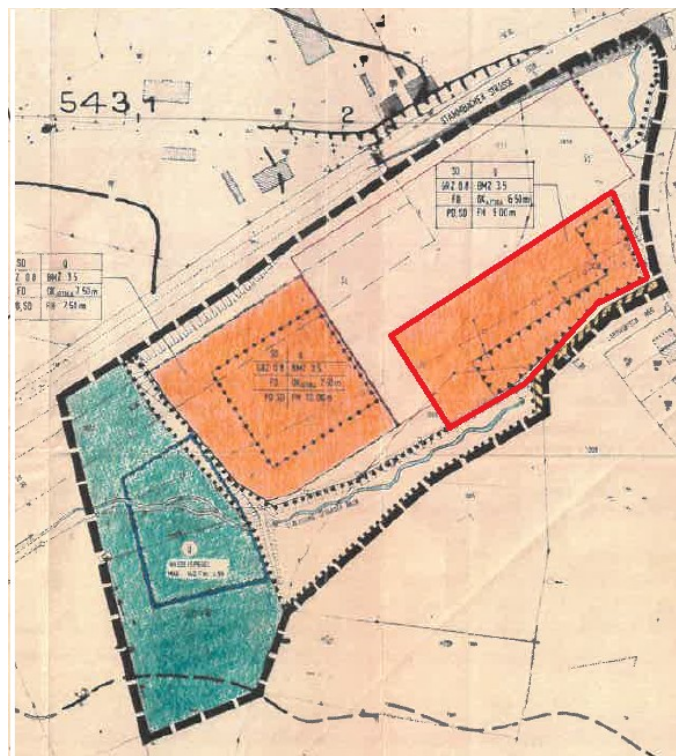


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 18 „Sonderbaufläche zwischen Stammbacher Straße und Theodor-Heuss-Straße“ von 1994

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Die bestehende Verkaufsfläche liegt bereits über der Schwelle zur Großflächigkeit, weshalb im Plan von 1994 bereits als bauliche Nutzung *Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 BauNVO* festgesetzt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht erforderlich.

Nach positiv verlaufenden Abstimmungen mit der Regierung von Oberfranken zur aufliegenden Planung soll darauf geachtet werden, dass neue, zentrenrelevante Sortimente den Stadtkern von Münchberg mit seinem Einzelhandelsgewerbe nicht negativ beeinflussen.

Auf die Vorgehensweise bei Bodenfunden wird im Textteil unter Hinweis 1 hingewiesen.

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan liegende Flur-Nummer 1065/3 und Teile der Flurnummern 1058, 1065/2, und 1077/2, Gemarkung Münchberg.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

3 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes zur Ermöglichung einer Erweiterung der Verkaufsfläche betrifft nicht die zeichnerische Plandarstellung, jedoch die nachfolgend beschriebenen textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen).

Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird im Geltungsbereich der Änderung mit maximal 2.490 m² festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Bereich Lebensmittel beträgt dabei 1.640 m² (derzeitiger Mieter REWE, Stand August 2020), die maximale Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Lebensmittelbereiches (derzeit Dänisches Bettenlager, Stand August 2020) beträgt 750 m². Der durch einen separaten Eingang zugängliche Backshop wird mit 100 m² festgesetzt. Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan liegt die Begrenzung des Verbrauchermarktes bei 2.100 m² Verkaufsfläche¹; sie wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung um 390 m² auf 2.490 m² erhöht.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen dient den Zielen und Vorgaben der Landesplanung, welche am genannten Standort diese Verkaufsflächenzahl-Erhöhung vertreten kann. Gleichzeitig werden auch die Vorgaben des ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) berücksichtigt, welches das Gebiet als nahversorgungsrelevant ausweist. Ein solcher Standort soll der Herstellung bzw. Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die im bisherigen Bebauungsplan unter Nummer 16 enthaltene textliche Festsetzung

¹ Begründung zum Bebauungsplan „Sonderbaufläche zwischen Stammbacher Straße und Theodor-Heuss-Straße“, Seite 4, Zeile 1; Februar 1994

„Die im Markt- und Standortgutachten für die Stadt Münchberg“ vom Februar 1992 (erstellt durch die Fa. GfK Marktforschung und Stadtmarketing, Nürnberg) beurteilten Verkaufsflächen werden als Obergrenzen Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Überschreitungen sind, bei Genehmigung durch die Stadt Münchberg, zulässig.“

für den Änderungsbereich entfällt. Für den übrigen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans bleibt die Festsetzung bestehen.

4 VERFAHRENSCHRITTE

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

01.10.2020	Beschluss zur Aufstellung der Änderung
01.10.2020	Beschluss des Entwurfes
06.10.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
15.10.2020 – 16.11.2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
15.12.2020	Abwägung im Bauausschuss
17.12.2020	Satzungsbeschluss
19.01.2021	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Hof
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bayreuth
4. Wasserwirtschaftsamt Hof
5. Stadtwerke Münchberg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
8. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
9. Herr Kreisbrandrat Reiner Hoffmann
10. Gewerbeaufsichtsamt Coburg
11. Abwasserverband Saale
12. Industrie- und Handelskammer
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Pledoc GmbH

Nachbargemeinden

15. Stadt Helmbrechts
16. Gemeinde Konradsreuth
17. Gemeinde Weißdorf
18. Markt Sparneck
19. Markt Zell
20. Stadt Schwarzenbach a. d. Saale
21. Markt Stammbach
22. Markt Marktleugast

Die Planunterlagen werden im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit bzw. den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben, mit der Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 15.12.2020
Re-17.055.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
☎ 0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder