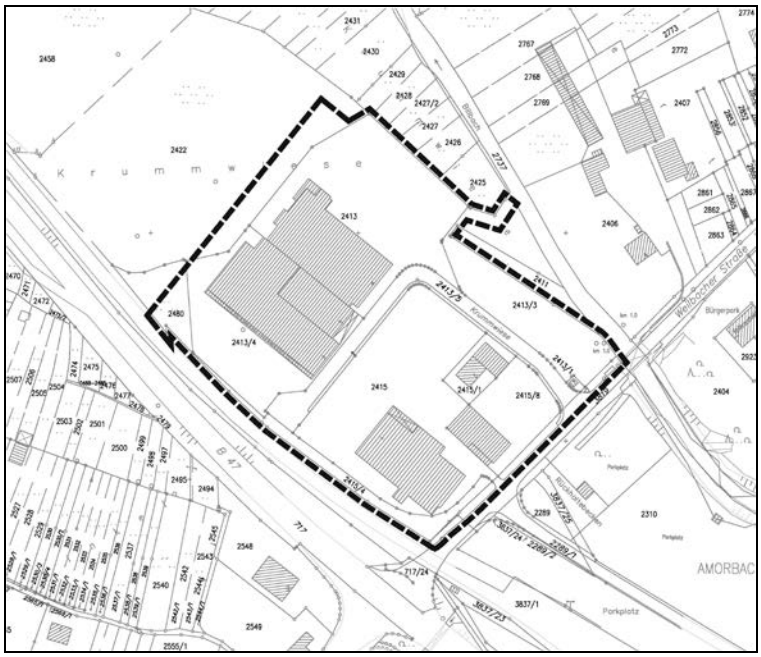
STADT AMORBACH
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
KRUMMWIESE ÄNDERUNG 6
SONDERGEBIETE EINZELHANDEL

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

Stand: 06.02.2020
Fassung: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung **3**
2. Plangebiet **5**
Lage, Größe, bestehende Nutzungen und verkehrliche Anbindung
3. Übergeordnete Planungen **7**
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Überschwemmungsgebiet Billbach
3.4 FFH-Gebiet und Biotop
3.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
4. Städtebauliches Konzept **9**
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit **10**
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
5.4 Nebenanlagen und Stellplätze
5.5 Flächen für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte
6. Verkehrliche Erschließung **12**
7. Ver- und Entsorgung **13**
8. Gewässer, Überschwemmungsgebiet **14**
9. Grünordnung – Natur und Umwelt **14**
9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Immissionsschutz **18**
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **21**
12. Nachrichtliche Übernahme **22**
13. Hinweise **23**
14. Umweltbericht **24**
15. Flächenbilanz **25**
16. Verfahrensablauf **26**

Verfahren

I. Die Beschlüsse über die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Krummwiese“, zur Planbilligung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden vom Stadtrat am 06.02.2020 gefasst.

Anhänge der Begründung:

1. Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Amorbach vom 06.02.2020
2. Lageplan Gebäude, Stand vom 16.03.2020, Ingenieurbüro für Bauwesen Baunach, 97264 Helmstadt

Anlagen, die in der Stadtverwaltung der Stadt Amorbach eingesehen werden können:

1. Bericht zur FFH-Verträglichkeit und Biotopverlagerung für die Erweiterung GE Krummwiese Amorbach, Stellungnahme vom 05.02.2020, Büro Klingenmeier, Amorbach

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Das Gewerbegebiet „Krummwiese“ hat sich zu einem Standort für Einzelhandelsbetriebe entwickelt. Der Bereich an der Bundesstraße 47 / Weilbacher Straße – Kreisstraße MIL 6 dient nicht nur der Versorgung der Stadt Amorbach, sondern hat auch Bedeutung als Mitversorger umliegender Gemeinden.

Nach erfolgtem Ausbau der Bundesstraße und des Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt B 47/Miltenberger Straße/Weilbacher Straße und zeitnaher Umsetzung der barrierefreien Zugänge der vorhandenen Fußgängerunterführung im Bereich des Areals „Krummwiese“ soll das Gewerbeflächenpotenzial in dem Gebiet „Krummwiese“ genutzt und das bestehende Nahversorgungszentrum weiterentwickelt und damit die Versorgungssituation verbessert werden.

Die Firma Immo Invest GmbH & Co. KG, Aschaffenburg plant die Neuordnung der Handelseinheiten.
Die Bestandsobjekte sollen weitgehend abgebrochen werden. Die Planung sieht Neubauten für die beiden bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe Edeka und Lidl vor. Durch die Neubauten können die aktuellen Vertriebskonzepte und Markterfordernisse bezüglich Verkaufs- und Betriebsablauf und Präsentation des Warenangebotes umgesetzt werden. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit werden größere Verkaufsflächen angestrebt, die die Ausweisung von Sondergebieten erfordern.
Weiterhin ist die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes gewünscht. Durch den Abbruch von Gebäudesubstanz ergibt sich die Möglichkeit, die bestehenden Handelseinheiten neu zu ordnen und hier Gewerbeflächen und weitere Fachmärkte mit maximal 800 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Sortimente wie Textil, Tiernahrung, Bio-Lebensmittel, Schuhe, Elektro und Agrarhandel könnten an diesem Standort untergebracht werden.

Der Bestand und die geplante Entwicklung der Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar:

Bestand		**Planung**	
Discounter Lidl	910 m²	Discounter Lidl	1.290 m²
Edeka	1.160 m²	Edeka	1.620 m²
Getränkemarkt	450 m² (Leerstand)	Getränkemarkt	0 m² (entfällt)
Kik Fachmarkt Textil	526 m²	Kik Fachmarkt Textil	600 m²
Tedi Fachmarkt	435 m² (Leerstand)	Tedi Fachmarkt	0 m² (entfällt)
Drogerie	0 m² (nicht vorh.)	Drogerie	800 m²
Cafe mit Bäckerverkauf	50 m² (200 m² Gastro-Betrieb)	Cafe mit Bäckerverkauf (bei Fläche Edeka)	100 m² (200 m² Gastro-Betrieb
Flurstück Nr. 2415/1	Grundfläche 240 m² (Leerstand)	Einzelhandel aller Art	max. 240 m²
Flurstück Nr. 2415/8	Ehem. Kfz-Service und Handel (Leerstand)	1 Fachmarkt	600 m²
Alternative 2415/1 und 2415/8		1 Fachmarkt 800 – 900 m²	
Gesamt VK ca.	**3.531 m²**		**5.250 m² - 5.310 m²**

Die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur an diesem für Handelsnutzungen geprägten Standort beitragen.

Der Edeka-Markt und die Lidl-Filiale überschreiten mit den geplanten Verkaufsflächen von 1.620 m² und 1.290 m² jeweils die Grenze zur Großflächigkeit. Die Vorhaben stellen damit Einzelhandelsgroßprojekte dar, die nach den Einzelhandelsfestlegungen des Bayerischen Landesentwicklungsprogrammes (LEP) zu überprüfen sind.
Amorbach erfüllt als Grundzentrum die Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (Ziel 5.3.1 LEP).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß Ziel 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde – an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.
Fußläufig ist in ca. 200 m ein Wohngebiet in nördlicher Richtung und in ca. 400 m der Stadtkern in südlicher Richtung zu erreichen. Über das regionale Busliniennetz erfolgt die Anbindung mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe.
Der Standort für die Einzelhandelsentwicklungen kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden. Die Optimierung und Attraktivierung der bestehenden Unterführung vom Gebiet „Krummwiese“ zur Innenstadt ist hierfür ein wesentlicher Bestandteil.

Gleichzeitig ist die Stadt Amorbach bestrebt, die Innenstadt als Einkaufsort zu stärken und auszubauen. Mit Maßnahmen wie Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Zielgruppenorientierung des Amorbacher Einzelhandels soll dem Verdrängungsprozess, der die Einzelhandelskonzentration und Vergrößerung der Verkaufsflächen begleitet, entgegengewirkt werden.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat sowohl aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung als auch des Sachgebietes Städtebau der Vergrößerung der Einzelhandelsflächen grundsätzlich zugestimmt (landesplanerische Einschätzung vom 15.02.2019, Az. 24-8314.2-6-4-4 und Stellungnahme Sachgebiet 34 – Städtebau vom 14.02.2019).

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Planungsraum als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Aufgrund der Verkaufsflächen (> 800 m²) ist die Festsetzung von „Sonstigen Sondergebieten“ für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird der Bebauungsplan „Krummwiese“ mit den Änderungen 1 bis 5 geändert. Die Änderung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.

Die geplanten Erweiterungsflächen für den Baukörper und die Gebäudeumfahrt ragen in das Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Billbaches hinein. Der verlorengehende Rückhalteraum ist an geeigneter Stelle umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Im Nordwesten und Nordosten tangiert die Vergrößerung des Gewerbegebietes im Bereich der Umfahrung die angrenzende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzgebietsfläche (LRT 6510 – magere Flachland-Mähwiese) und ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kartiertes Biotop. Für diesen Eingriff ist ein Flächenausgleich von 1:1 zu leisten.

2. PLANGEBIET

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krummwiese“, Änderung 6 liegt am westlichen Stadteingang der Stadt Amorbach zwischen Bundesstraße 47 und Billbach. Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die Weilbacher Straße / Kreisstraße MIL 6.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Krummwiese“ einschließlich der fünf Änderungen.
Die Erweiterung beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nr. 2413/3, 2422 und 2480.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Die Gebietsgröße beträgt 2,5 ha.

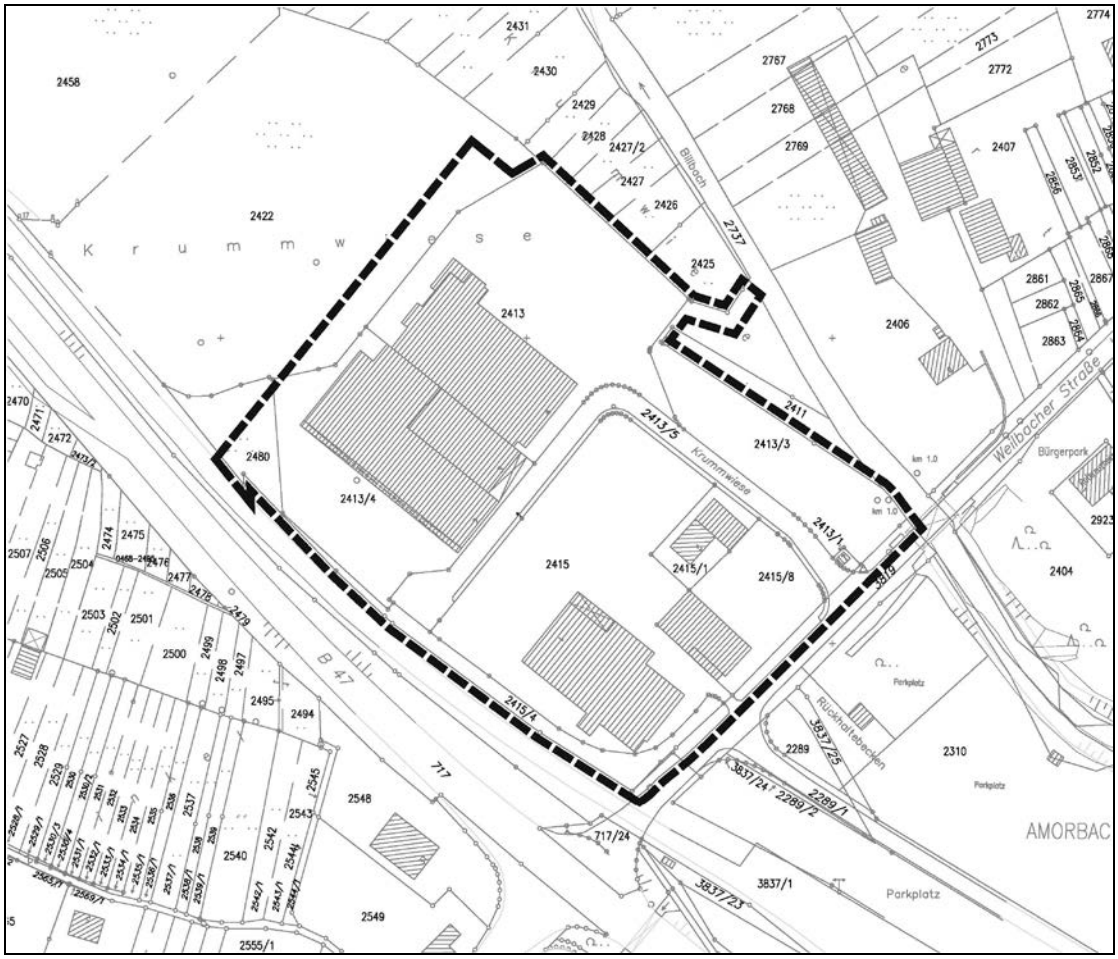


Abb. 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Beschreibung des Gebiets und bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt. Folgende Nutzungen sind dort angesiedelt:

- Grundstück Fl.Nr. 2413 (Sartorius)
  Backshop mit Café (Brotmacher), Fitness-Studio,
  Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2413/4
  Lebensmittelmarkt „Edeka“, Textilmarkt „KiK“,
  Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2415
  Lebensmittelmarkt „Lidl“,
  Stellplätze
- Grundstück Fl.Nr. 2415/1
  Das Objekt steht überwiegend leer, wechselnde „Kurzzeitnutzer“.
- Grundstück Fl.Nr. 2415/8
  Leerstand, ehem. Kfz-Service und Handel

Das Vorhabengebiet ist heute größtenteils durch die baulichen Anlagen, die Parkplatz- und Verkehrsflächen versiegelt. Unversiegelte Flächen sind der Entwässerungsgraben, die Grünfläche im Überschwemmungsbereich des Billbaches und die privaten Pflanzstreifen als Randeingrünung.
Die Erweiterungsflächen stellen sich als Wiesenflächen dar, die weitestgehend Bestandteil eines FFH-Schutzgebietes und eines gesetzlich geschützten Biotops sind.

Verkehrliche Anbindung

Für den Anliefer- und Kundenverkehr wird das Plangebiet über die Straße „Krummwiese“ von der Weilbacher Straße / Kreisstraße MIL 6 erschlossen. Die Weilbacher Straße ist im Südosten über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße 47 und die Innenstadt angebunden.

Die nächstgelegene Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in unmittelbarer Nähe an der Einmündung Weilbacher Straße/Dr. F. A. Freundt –Straße und in der Miltenberger Straße am Beginn der Zufahrt in die Innenstadt.

An das Schienenverkehrsnetz ist die Stadt durch die Lage an der Bahnstrecke Miltenberg – Schneeberg angeschlossen, der Bahnhof liegt in 300 m Entfernung von dem Gewerbegebiet „Krummwiese“.

Fußgänger

Eine Unterführung unter der Bundesstraße stellt die Verbindung für Fußgänger aus dem Stadtgebiet dar. Die Stadt Amorbach hat mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg vereinbart, dass die Zugänge der vorhandenen Fußgängerunterführung im Bereich des Gebietes „Krummwiese“ barrierefrei umgebaut werden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

Die Stadt Amorbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. In dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) ist die Stadt als Grundzentrum festgelegt.
Nach den Zielen 3.2.5 – 01 und 02 (RP 1) soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt sowie auf die Erhaltung und den Ausbau auch für den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Die Stadt Amorbach trägt mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel und eines Gewerbegebietes den übergeordneten Planungsvorgaben Rechnung und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Amorbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbegebiet“ (GE), „Grünflächen“ und „Verkehrsflächen“ dargestellt.
Im Bebauungsplan werden ein Gewerbegebiet und zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

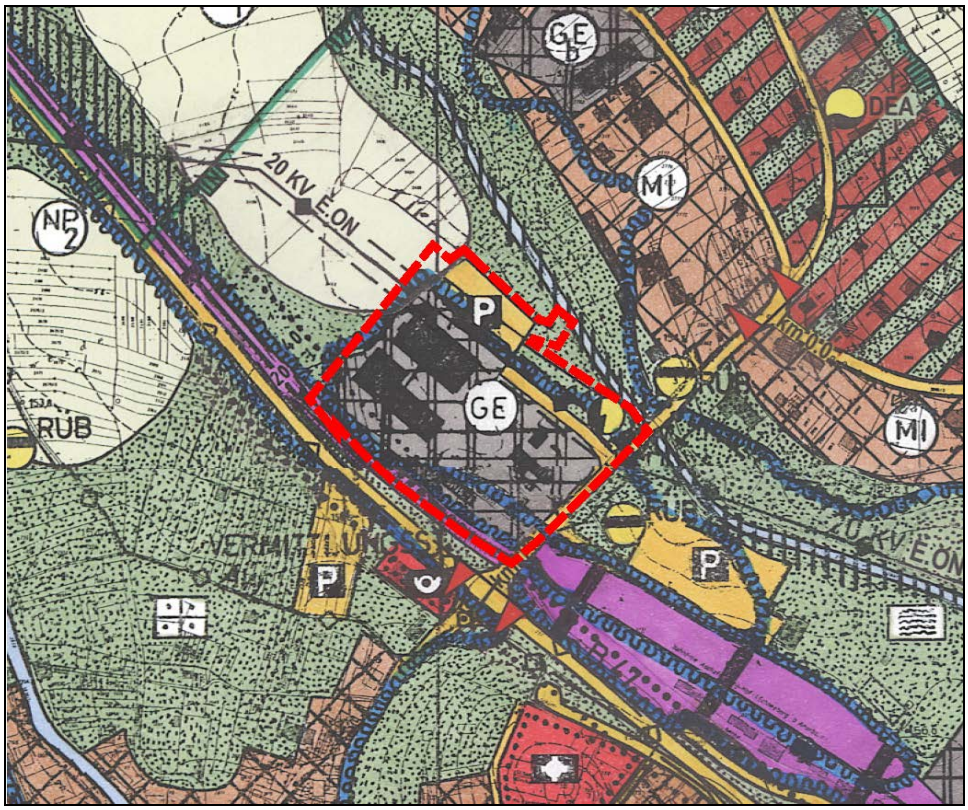


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

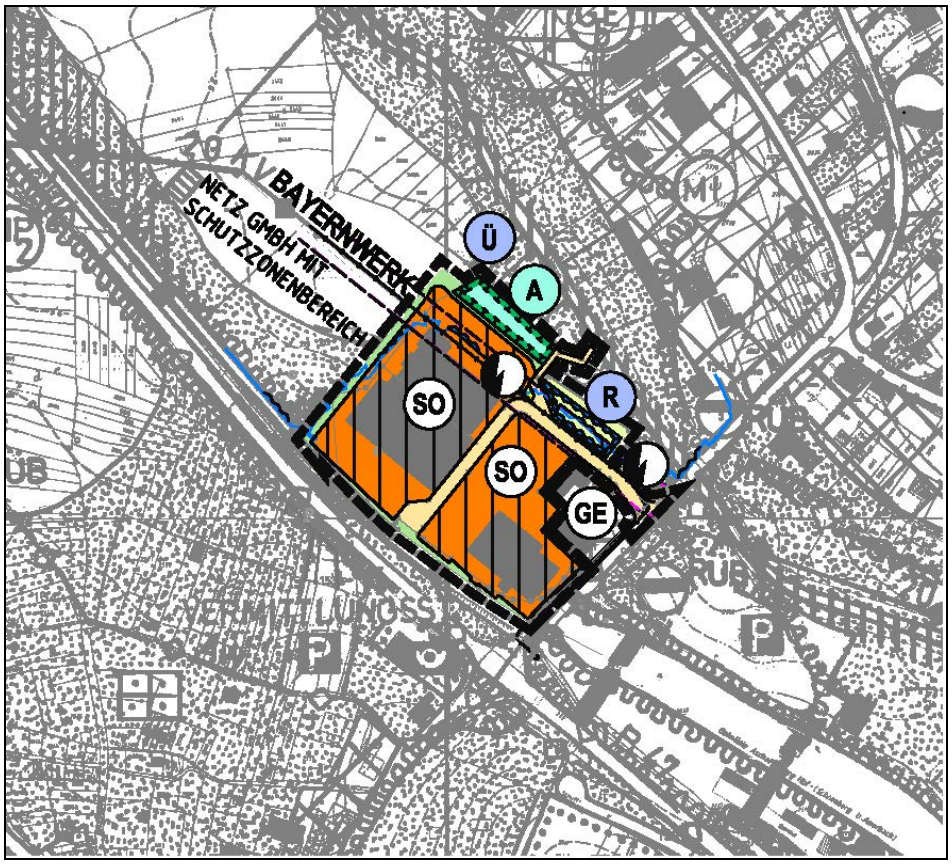


Abb. 3 Auszug aus dem in der Änderung befindlichen FNP

3.3 Überschwemmungsgebiet Billbach

Im Nordosten reicht das Plangebiet kleinräumig in das berechnete Überschwemmungsgebiet des Billbachs hinein. Zugrunde gelegt wurde das „berechnete Überschwemmungsgebiet Billbach HQ 100, Brücke Weilbacher Straße bis Mündung Mud“. Der durch das geplante Vorhaben erzeugte Retentionsraumverlust ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

3.4 FFH-Gebiet und Biotop

Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebiet
(§ 21 BNatSchG bzw. Art. 20 BayNatSchG)
Die europäische Union hat mit der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung des europaweiten Naturschutzprojekts NATURA 2000 geschaffen. Die Richtlinie benennt bedrohte und deshalb schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume.
An das Gewerbegebiet grenzt im Nordwesten und Nordosten direkt das FFH-Schutzgebiet mit dem Lebensraumtyp (LRT) 6510 – magere Flachland-Mähwiese. Das FFH-Gebiet ist Bestandteil der „Täler der Odenwaldbäche um Amorbach“.
Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird in das Schutzgebiet eingegriffen und der beschriebene Lebensraumtyp geht verloren.

Neben dem FFH-Gebiet ist überlappend ein **gesetzlich geschütztes Biotop** (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) von dem Vorhaben betroffen. Das kartierte Biotop ist als Haupttyp eine „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ mittlerer Standorte (85 %) und als Nebentyp „Sonstige Flächenanteile (10 %): Seggen- oder binsenreiche Sümpfe (5 %).“
Die Eingriffe in die Biotop- und FFH-Fläche sind flächengleich vor Ort auszugleichen.

3.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Krummwiese“, 5. Änderung, der seit 04.05.2010 rechtskräftig ist. Dieser setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.
Zusätzlich von den in Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 800 m² zugelassen. Von den in Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nur die gemäß Ziffer 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Stadt Amorbach beabsichtigt, die Bereitstellung von Handelsflächen für wirtschaftlich lebensfähige Unternehmen zur Nahversorgung und von gewerblichen Bauflächen in einem der Größe der Stadt und dem Entwicklungspotenzial angemessenen Umfang.

Der vorgesehenen Verkaufsflächenvergrößerung der beiden Bestandsmärkte Edeka und Lidl kann mit zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entsprochen werden. Mit der Beibehaltung von gewerblichen Grundstücken auf einer Teilfläche kann flexibel auf die Nachfrage reagiert werden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Weilbacher Straße/MIL 6 und die Bundesstraße 47 sichergestellt.

Zur Berücksichtigung des Stadtbildes und des Landschaftsbildes sieht die Planung vor, die Gebietsgrenzen nach Nordwesten und Südwesten mit Baumreihen einzubinden.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

5.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet – SO 1

Bei der geplanten Größe des Edeka-Marktes mit 1.620 m² Verkaufsfläche handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit wird als Art der baulichen Nutzung für das nordwestlich der inneren Erschließungsstraße liegende Areal ein **sonstiges Sondergebiet (SO)** nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet **SO 1** mit der Zweckbestimmung **„Großflächiger Einzelhandel“** dient der Unterbringung von jeweils selbständigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie den hierzu notwendigen Neben- und Lagerräumen. Als weitere Präzisierung werden Regelungen zur Art der Nutzung und zur Begrenzung der Verkaufsflächen festgelegt. In dem Sondergebiet SO 1 sind zulässig:

- 1 Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 1.620 m² Verkaufsfläche
- 1 Drogeriemarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
- 1 Fachmarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche
  Interesse an Handelsflächen besteht für die Sortimente Textil, Tiernahrung, Bio-Lebensmittel, Schuhe, Elektro, Agrarhandel
- 1 Tagesgastronomie mit Bäckerverkauf mit 100 m² Verkaufsfläche
- Dienstleistungsbetriebe

Sonstiges Sondergebiet – SO 2

Die Planung sieht mit dem Neubau der Lidl-Filiale am gleichen Standort eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von gegenwärtig 910 m² auf 1.290 m² vor.
Entsprechend dem Planungsziel wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **„Lebensmittelmarkt“** festgesetzt. Zulässig ist in dem Sondergebiet **SO 2** ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.290 m² Verkaufsfläche und einem branchenüblichen Randsortiment sowie die hierzu notwendigen Neben- und Lagerräume.
Die Sondergebietsstandorte sind gut erreichbar, fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten und der Altstadt sowie mit Fahrrad und Pkw. Die Lage am Stadtrand und die Zufahrt über den Kreisverkehr bewirken eine gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird der Schutzgrad eines Gewerbegebietes festgelegt. Den Gebieten werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB tags und 55 dB bzw. 50 dB nachts zugeordnet. der höhere Nachtwert soll für Verkehrslärm gelten.

Gewerbegebiet – GE -
(§ 8 BauNVO)

Für die Grundstücke Fl.Nr. 2413, 2415/1 und 2415 wird die Festsetzung eines **Gewerbegebietes** (GE) nach § 8 BauNVO beibehalten. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO wird eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung festgelegt:

Zulässig ist ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 800 m² für Branchen wie beispielsweise Textil, Tiernahrung, Bio-Lebensmittel, Drogerie, Schuhe, Elektro- oder Agrarhandel.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die gemäß Ziffer 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulassungsfähig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da der Gebietscharakter des GE-Gebietes für derartige Anlagen wenig geeignet ist.
Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass sich am Rande der Stadt kein „Vergnügungsviertel“ für einen überörtlichen Bereich bildet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 wird das Maß der Überbauung in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet festgelegt.
Die Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete.

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 0,9 überschritten werden.

Zu berücksichtigen ist, dass sich durch die Abmessung der geplanten Parkstände mit einer Breite von 2,70 m der Flächenbedarf für die Stellplatzanlage erhöht.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Parkplatzflächen wird dem Vorfluter zugeführt und mit dieser Maßnahme die Beeinträchtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktion gemindert.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen.
Um das Gebiet in die städtebauliche Situation einzubinden, wird für die Sondergebiete am Stadteingang eine zulässige Wandhöhe für die geplanten ein- und zweigeschossigen Gebäude von maximal 8,00 m bzw. 9,00 m gewählt.
In dem Gewerbegebiet ist bei einer maximalen Wandhöhe von 11,00 m eine dreigeschossige Bebauung möglich. Das dritte Geschoss ist als Staffelschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist dreiseitig um mindestens 1,50 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
Als unterer Bezugspunkt für die Bemaßung der Wandhöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche bzw. im Bereich des Baubestandes die bereits vorhandene Geländeoberfläche. Ergänzend wird festgesetzt, dass untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungszentrale, Verflüssiger etc. sowie Treppenhäuser von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.
Auffüllungen zur Einhaltung der Wandhöhe sind bis 1,50 m Höhe zulässig.

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

Für die Sondergebiete 1 und 2 wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf mehr als 50 m betragen. Dies entspricht den Erfordernissen der vorgesehenen Betriebsgebäude und steht im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen. Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Der Rahmen, der durch die Baugrenzen gesetzt wird, ist so dimensioniert, dass er unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulässt.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

5.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück Nr. 2415 ist durch Eintragung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt Amorbach, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger gesichert, dass die in diesem Bereich verlegten Leitungen (Wasserleitung, Schmutz- und Regenwasserkanal) betrieben und unterhalten werden können.
Über das Flurstück Nr. 2415/8 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Flurstück Nr. 2415/1 festgesetzt.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Bundesstraße 47 und die Weilbacher Straße / Kreisstraße MIL 6 gegeben. Durch den Ausbau des Kreisverkehrs am Kreuzungspunkt B 47 / Miltenberger Straße / Weilbacher Straße ist das Gebiet verkehrstechnisch sehr gut sowohl an die Innenstadt als auch an das weiterführende Straßennetz angeschlossen.
Die Ein- und Ausfahrt zu den Einzelhandelsbetrieben und Stellplatzanlagen erfolgt im Nordosten des Standortes zur Weilbacher Straße über die Stichstraße „Krummwiese“. Die bereits 8 m breite ausgebaute Verkehrsfläche ist gegliedert in eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen einseitig geführten Fußweg von 1,50 m Breite. Am südlichen Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer ausgebildet. Der Anlieferverkehr nutzt ebenso diese Zufahrt.
Über einen Wirtschaftsweg wird die Zugänglichkeit zum Billbach gewährleistet und auch die Leitungsführung des Regenwasserkanals über eine öffentliche Fläche sichergestellt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Versorgung
Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.
Die Stromversorgung im Stadtgebiet Amorbach erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.
Für die Versorgung wird eine Transformatorstation innerhalb des Plangebietes im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet SO 1 eingeplant.

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.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
In dem Gesamtkanalisationsentwurf der Stadt Amorbach von 1991 ist das gesamte Gebiet „Krummwiese“ als Trennsystem ausgewiesen. Das Schmutzwasser sowie das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird gesammelt und der öffentlichen Kanalisation zugeführt und in die Kläranlagen des Abwasserzweckverbandes Main-Mud abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der Stellplatzanlagen sowie der Fahrgassen und Zufahrten wird über entsprechende Rohrleitungen an den bestehenden Regenwasserkanal angebunden und in den „Billbach“ (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist ebenso wie das häusliche Abwasser vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Krummwiese“ über einen Entwässerungsgraben in den Billbach wurde mit Bescheid vom 20.06.2007 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2027.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die künftige Einleitungsmenge im wasserrechtlichen Bescheid abgedeckt ist, oder ob es einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Der Entlastungsgraben entlang des Bahndamms wird aufgelassen, teilweise aufgefüllt und als leichte Mulde ausgebildet.
Eine Nutzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich, da die geologischen Verhältnisse ungünstig und die hydrogeologischen Voraussetzungen insbesondere in Bezug auf den notwendigen Grundwasserflurabstand nicht ausreichend sind.

Leitungsrechte
Im Plangebiet befinden sich Trassen bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht über öffentliche Flächen geführt werden. Hierfür sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Stadt Amorbach, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger festgesetzt.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Zu beachten sind die Abfallvermeidung und –trennung.
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

8. GEWÄSSER, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Nordöstlich des Plangebietes verläuft aus östlicher Richtung der „Billbach“, ein Gewässer II. Ordnung. Der Vorhabenbereich liegt teilweise innerhalb des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes des Billbachs („berechnetes Überschwemmungsgebiet Billbach HQ 100, Brücke Weilbacher Straße bis Mündung Mud“).
Überschwemmungsgebiete sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Durch die Erweiterung der baulichen Flächen und durch die Anhebung des angrenzenden Bereichs als Zufahrt für die Anlieferung entsteht ein Retentionsraumverlust. Als Maßnahme zum Retentionsraumausgleich wurde eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 2413/3 festgelegt, auf der durch Abgrabung ein Retentionsvolumen von 310 m³ geschaffen werden soll. Nach dem hydraulischen Nachweis der Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt (Erläuterungsbericht, Stand:02/2020) entsteht insgesamt ein Retentionsraumgewinn von 50 m³.

Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt werden oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können.
Bei der Anlage von Stellplätzen ist von Geländemodellierung abzusehen.
Bei Gebäuden, die innerhalb der Überflutungsfläche liegen oder diese auch nur punktuell berühren, ist mit einer Flutung des Gebäudes zu rechnen (in Abhängigkeit der Gebäudestruktur und Wasserspiegelhöhen).
Von den jeweiligen Betroffenen ist ein geeigneter Objektschutz am Gebäude selbst zu prüfen (hochwasserangepasstes Bauen).

Es werden folgende Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen:
Anordnungen von Gebäudeöffnungen mindestens 0,50 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel bei einem HQ 100, Verwendung bestimmter Baustoffe etc.

9. GRÜNORDNUNG – NATUR UND UMWELT

Grundlage der Festsetzungen in dem Bebauungsplan sind die Angaben aus dem „Bericht zur FFH-Verträglichkeit und Biotopverlagerung für die Erweiterung GE Krummwiese Amorbach“, erstellt durch das Büro Klingenmeier, Amorbach (Stellungnahme vom 05.02.2020).

9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

FFH-Schutzgebiet und Biotop
An das bestehende Gewerbegebiet grenzen eine FFH-Schutzgebietsfläche und weitestgehend überlappend ein nach § 30 BNatScHG geschütztes Biotop an.
Tangiert ist eine **Magere Flachland-Mähwiese LRT 6510,** die gemäß FFH-Richtlinie in der Biotopwertliste als G 212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ definiert wird. Das FFH-Schutzgebiet gehört zu den Tälern der Odenwald-Bäche um Amorbach.
Das kartierte Biotop (Nr. 6321-1057-002) ist als Haupttyp eine „Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte (85 %)“ und als Nebentyp „Sonstige Flächenanteile (10 %), Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (5 %)“.

Durch die Erweiterung und die Baumaßnahmen werden die betroffenen Flächen vollständig den Schutzgebieten entzogen und partiell versiegelt. Insgesamt ist eine Fläche von 948 m² betroffen. Die Eingriffe in diese Biotope sind flächengleich auszugleichen.
Die Ausgleichsfläche soll an der nordöstlichen Grenze des erweiterten Gewerbegebietes auf der befestigten ehemaligen Parkfläche entstehen, die hierfür wieder geöffnet wird. Die nutzbare Fläche beträgt 1.022 m². Die Fläche grenzt direkt an das bestehende Biotop an und kann somit wieder daran angegliedert werden. Die sehr nahe Lage an der zerstörten Biotopfläche sollte die negativen Auswirkungen auf potenzielle Arten aus der ehemaligen Biotopfläche minimieren.

Der Ausgleich wird auf einer Fläche von im Mittel 14,41 m x 68,63 m entstehen. Für die Einsaat wird Heumaterial aus der angrenzenden Biotopfläche verwendet. Damit ist sichergestellt, dass nur autochthones Saatgut eingebracht wird und die potenziell geschützten und seltenen Pflanzenarten sich hier auch wieder ansiedeln können.
Da für den Ausgleich nicht die komplette Fläche benötigt wird, sollte in Betracht gezogen werden, eine physische Grenze in Form einer Reihe aus Heckenpflanzen zu schaffen, um betriebsbedinge Wirkfaktoren von Seiten des Gewerbegebietes auf die neue Biotopfläche zu verringern.

Artenschutz
Da noch keine Datenerhebung vorhandener Arten im Gelände durchgeführt werden konnte, sind nur potenzielle Einschätzungen möglich (vgl. Anlage 1, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Kap. 3.4)
Zur Einordnung der potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten werden die aktuellen Listen aus der Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) und Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), sowie die Rote Liste der gefährdeten Arten herangezogen.
Danach können aus der Klasse der **Aves**, bezogen auf die saP-Artenliste des Landkreises Miltenberg, potenziell sechs Arten – Bluthänfling, Neuntöter, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke – von einem vorübergehenden Lebensraumverlust betroffen werden.
Das vorhandene Biotop (FFH-Schutzgebiet) stellt ein mögliches Habitat für die **Schlingnatter** dar.
Ein Vorkommen des **Dunklen** und **Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** kann nicht generell ausgeschlossen werden.

Sofern die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität beachtet werden, werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinien die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Auszug aus der Stellungnahme vom 05.02.2020 des Büros Klingenmeier:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der potenziell vorhandenen Vogelarten sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutvogelschutzzeit von Oktober bis Ende Februar auszuführen. Des Weiteren muss bei den Rodungs- und Erdarbeiten darauf geachtet werden, dass keine Pflanzteile von *Fallopia japonica* liegen bleiben oder auf die Biotop- bzw. FFH-Fläche ausgebracht werden. Sollte dies trotzdem der Fall sein, müssen die Pflanzenteile bzw. evtl. schon angewachsene Individuen ausreichend groß ausgestochen und entfernt werden. Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Flächen außerhalb der erweiterten Fläche in Mitleidenschaft gezogen werden, da diese bereits wieder Biotop und FFH-Flächen darstellen und ausgleichspflichtig sind.

Sollten die Rodungsarbeiten innerhalb der Brutvogelschutzzeit stattfinden, wird eine Genehmigung nach § 67 BNatSchG notwendig. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei planmäßiger Neubepflanzung keine messbaren nachteiligen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der potenziellen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und, bezogen auf Vogelarten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3) = CEF-Maßnahmen
Feststellungen über vorhandene Brutvogelstandorte sind aktuell nicht vorhanden. Die vorhandenen vier Bäume stehen in keinem Verhältnis zu dem am nördlichen Billbach stehenden Hecken- und Baumbewuchs, der geeignete Brut- und Lebensräume zur Verfügung stellt. Vor Beginn aller anderen Maßnahmen sollte die versiegelte Fläche auf dem Flurstück 2413 im Nordosten, die als Ausgleichsfläche angedacht ist, renaturiert werden. Hierzu sollte aus der Biotopfläche autochthones Saatgutmaterial gewonnen werden und über die Heublumenmethode auf die geöffnete Fläche ausgebracht werden. Somit würde der Zerstörung der Biotopfläche ein Ausgleich vorangehen. Das würde sich insbesondere auf die potenziell vorhandene Population von *Phengaris nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Phengaris teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) positiv auswirken. Hier ist ebenfalls wieder Vorsicht geboten, falls *Fallopia japonica* bereits auf der Wiesenfläche vorkommt, darf kein Heueintrag auf die neue Biotopfläche stattfinden, in dem Pflanzenteile von *Fallopia japonica* (japan. Staudenknöterich) enthalten sein könnten. Eine Erreichung des Zielzustandes der Ausgleichsmaßnahme wird sonst nur sehr schwer bis unmöglich bzw. mit weiteren Kosten verbunden sein.

Zeitliche Vorgabe zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Da die Flächenerweiterung ein FFH-Schutzgebiet und ein geschütztes Biotop betrifft, hat die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme den Arbeiten für die Erweiterung vorauszugehen. Um negative Wirkungen auf die Brutvogelpopulationen auszuschließen, kann die Rodung des Grünstreifens inkl. der Gehölze zeitnah im Februar 2020 durchgeführt werden. Die Rodungsarbeiten müssen am 01.03.2020 abgeschlossen sein. Da die Grünfläche zum größten Teil mit *Fallopia japonica* bewachsen ist, soll die Rodung vor der Öffnung der versiegelten Fläche durchgeführt werden, da der Abtransport des Rodungsmaterials an der Fläche des neuen Biotops vorbeiführt und dadurch ein erhöhtes Risiko besteht, die neue Biotopfläche mit dem invasiven Neophyten zu kontaminieren und dadurch die Erreichung des Zielzustandes des LRT 6510 zu erschweren.

Deshalb ist der folgende zeitliche Ablauf zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, wie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, einzuhalten.

- Rodung des nordwestlichen Grünstreifens inkl. Gehölze noch im Februar 2020 (vor der Brutvogelschutzzeit)
- Öffnung der versiegelten Fläche zeitlich angepasst an die Mahd Anfang Juli, am besten im Bereich KW 22 (ca. 3 Wochen Bauzeit für Flächenöffnung und ggf. Bodenaustausch)
- Festlegung der Fläche für die Entnahme des Heumaterials zur Einsaat der Ausgleichsfläche KW 22
- Mahd, Ballenpressung und Ausbringen der Heustreu auf der Ausgleichsfläche Anfang Juli KW 28
- Kontrolle der Ausgleichsfläche im Herbst 2020
- Nachkontrolle im Mai/Juni 2021, ob zweite Einsaat nötig ist

Der Zeitplan berücksichtigt die frühzeitige Rodung der Grünfläche ebenso wie die der Erweiterung vorausgehende notwendige Anlage der Ausgleichsfläche. Der Zeitplan ist unabhängig von eventuellen Verschiebungen bei den Baumaßnahmen für die Erweiterung. Wenn die Grünfläche noch im Februar 2020 gerodet wird, ist die Ausgleichsfläche dem Zeitplan entsprechend noch in diesem Jahr anzulegen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten sind.
Verpflichtende Pflanzgebote für die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung am Siedlungsrand und entlang der Bahntrasse sowie der Beschattung von Stellplatzbereichen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze.

Artenliste für den Heckenstreifen (zwischen der neuen Biotopfläche und der Zufahrt für Lieferanten:

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*

Bäume:

Vogelkirsche	*Prunus aviam*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*

Artenliste Baumreihe:

Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esskastanie	*Castanea sativa*
Walnuss	*Juglans regia*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Vogelkirsche	*Prunus aviaum*
Holzbirne	*Pyrus communis*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Speierling	*Sorbus domestica*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Feldulme	*Ulmus minor*

Bei der Durchführung der Pflanzungen 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.
Die Schutzabstände zur Freileitung sind zu beachten.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der Bundesstraße 47 und der Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg aus südwestlicher Richtung und der Kreisstraße MIL 6 / Weilbacher Straße aus südöstlicher Richtung ein.
Zur Bewertung der einwirkenden Verkehrsgeräusche auf die Sonder- und Gewerbegebietsflächen, in denen teilweise auch Büros und Betriebswohnungen zulässig sind, wurde der Beurteilungspegel nach DIN 18005 berechnet.

Straßen
Bundesstraße 47

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			Bundesstraße 47	
1				tags	nachts
2	*DTV* 2015		Kfz/24h	13.796	
3	Lkw-Anteil (SV)		Kfz/24h	1.122	
4	LKW-Anteil *p*		%	8,3	
5	*M* 2030 = *DTV* 2015x1,11		Kfz/24h	15.314	
6	*DTV* 2015 (nach Tab. 4)		Kfz/h	919	214
7	L_{m25}		dB	69,83	63,51
8	ΔL_{Stg}	=<5%	dB	0	
9	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
10	ΔL_{v}	70 km	dB	-2,26	
11	ΔL_{K}		dB	0	
12	$L_{W'}$		dB	67,07	60,75
13	ΔL_S	P1 43 m	dB	-2,97	
14			dB	64,10	57,78
15	ΔL_S	P2 120 m	dB	-9,40	
16			dB	57,67	51,35
17	ΔL_S	P3 105 m	dB	-8,52	
18			dB	58,55	52,23
19	ΔL_S	P4 34 m	dB	-1,61	
20			dB	65,46	59,14
21	ΔL_S	P5 52 m	dB	-4,10	
22			dB	62,97	56,65
23	ΔL_S	P6 56 m	dB	-4,55	
24			dB	62,52	56,20

Kreisstraße MIL 6

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			Kreisstraße MIL 6	
1				tags	nachts
2	*DTV* 2015		Kfz/24h	1.416	
3	Lkw-Anteil (SV)		Kfz/24h	63	
4	LKW-Anteil *p*		%	4,45	
5	*M* 2030 = *DTV* 2015x1,11		Kfz/24h	1.643	
6	*DTV* 2015 (nach Tab. 4)		Kfz/h	99	13
7	L_{m25}		dB	58,59	52,27
8	ΔL_{Stg}	=<5%	dB	0	
9	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	-0,5	
10	ΔL_{v}	50 km	dB	-5,0	
11	ΔL_{K}		dB	0	
12	$L_{W'}$		dB	53,12	46,80
13	ΔL_s	P1 15 m	dB	+2,80	
14			dB	55,92	49,60
15	ΔL_s	P2 25 m	dB	0	
16			dB	53,12	46,80
17	ΔL_s	P3 175 m	dB	-11,96	
18			dB	41,16	34,84
19	ΔL_s	P4 150 m	dB	-10,90	
20			dB	42,22	35,90
21	ΔL_s	P5 157 m	dB	-11,22	
22			dB	41,90	35,58
23	ΔL_s	P6 15 m	dB	+2,80	
24			dB	55,92	49,60

Bahnlinie Miltenberg-Schneeberg (bei Amorbach)

Triebwagen		TAG	NACHT
Züge		19	1
Züge	h	1,19	0,06
Zuglänge	i.M. m	23	14
Geschwindigkeit	km/h	60	
Scheibenbremsen	%	100	
	dB	51	
$\Delta L_{l,i}$	dB	- 5,64	- 20,58
$\Delta L_{v,i}$	dB	- 4,44	
$\Delta L_{D,i}$	dB	0	
$\Delta L_{F,i}$	dB	0	
$L_{m,E,i}$	dB	40,93	25,98

Sonstige Reisezüge		TAG	NACHT
Züge		10	
Züge	h	0,63	
Zuglänge	i.M. m	108	
Geschwindigkeit	km/h	60	
Klotzbremsen	%	0	
	dB	51	
$\Delta L_{l,i}$	dB	- 1,71	
$\Delta L_{v,i}$	dB	- 4,44	
$\Delta L_{D,i}$	dB	9,00	
$\Delta L_{F,i}$	dB	0	
$L_{m,E,i}$	dB	53,96	

					TAG	NACHT
Schnellzüge				dB	0	0
Triebwagen				dB	40,93	25,98
Sonstige Reisezüge				dB	53,86	0
$\Delta L_{m,E}$				dB	54,08	34,34
ΔL_K				dB	-	-
ΔL_G				dB	0	0
ΔL_s dB	P1	16 m	15 m	dB	+ 2,47	+ 2,47
L_r			dB	dB	56,55	36,81
ΔL_s dB	P2	93 m	40 m	dB	- 7,73	- 7,73
L_r			dB	dB	46,35	26,61
ΔL_s	P3	90 m		dB	-7,52	-7,52
L_r				dB	46,56	26,82
ΔL_s	P4	18 m		dB	+1,86	+1,86
L_r				dB	55,94	36,20
ΔL_s	P5	37 m		dB	-2,10	-2,10
L_r				dB	51,98	32,24
ΔL_s	P6	30 m		dB	-0,90	-0,90
L_r				dB	53,17	33,44

Zusammenfassung

P	Bahnlinie		B 47		MIL 6		Summe	
Nr.	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	56,55	36,81	64,10	57,78	55,92	49,60	66	59
2	46,35	26,61	57,67	51,35	53,12	46,80	60	53
3	46,56	26,82	58,55	52,23	41,16	34,84	59	53
4	55,94	36,20	65,46	59,14	42,22	35,90	66	60
5	51,98	32,24	62,97	56,65	41,90	35,58	64	57
6	53,17	33,44	62,52	56,20	55,92	49,60	64	58

Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1:

		Gewerbegebiet und Sondergebiete
tagsüber	(06:00 – 22:00 Uhr)	65 dB(A)
nachts	(22.00 – 06:00 Uhr)	55 dB(A)

Die Ermittlung hat ergeben, dass die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts in Teilbereichen überschritten werden.
Aufgrund der Überschreitungen sind für die schutzbedürftigen Büro- und Betriebswohnnutzungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandet orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Baugenehmigungsverfahren

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 BayBO für alle Bauvorhaben ausgeschlossen.
Die konkreten Auflagen vor allem zum Naturschutz und Wasserrecht können somit in dem Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Abstandsregelung

In dem Gewerbegebiet richtet sich die Tiefe der Abstandsflächen nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächentiefe beträgt 0,25 der Wandhöhe (H), mindestens jeweils 3,00 m.
Für die Sondergebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO in Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H beträgt. Als Mindestabstandsfläche sind 3 m einzuhalten.

Dachformen und Dachneigung

Die Gestaltung der Dächer wird lediglich durch die Zulässigkeit der Dachformen „Satteldach“, „Pultdach“ und „Flachdach“ und die Festsetzung der Dachneigung 0° bis 30° beschränkt.

Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen.
An der Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.
Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. der Traufe. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird Leuchtreklame mit grellen Farben, mit wechselndem Licht- und Blinklicht ausgeschlossen.

Die amtliche Beschilderung darf durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Im Bereich der bestehenden Transformatorstation wird ein Werbepylon als separate Werbeanlage zugelassen, die Höhe darf ein Maß von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Beschränkungen erfolgen aus städtegestalterischen Gründen. An dem Stadteingang soll das Bild nicht durch ein Übermaß an Werbung bestimmt werden.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen dem staatlichen Bauamt zur Prüfung vorzulegen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Bundesstraße 47
Nachrichtlich übernommen ist die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung bis zu 20 m an der Bundesstraße 47, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung.

Ver- und Entsorgungsleitungen
In die Planzeichnung übernommen wurde die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH, die im Zuge der Realisierung des Vorhabens durch eine Kabelleitung ersetzt werden soll. Dargestellt sind die bestehenden Trassen der 20-kV-Mittelspannungskabel, Schmutz- und Regenwasserkanäle und Wasserleitungen.

Biotop und Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet
Die Abgrenzung der Biotopfläche Nr. 6321-1057-002 „Artenreiche Flachland-Mähwiese“ und des FFH-Gebietes LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“.

Überschwemmungsgebiet HQ 100 Billbach
Das Plangebiet reicht in das Überschwemmungsgebiet des Billbaches hinein, es handelt sich um das „berechnete Überschwemmungsgebiet Billbach HQ 100, Brücke Weilbacher Straße bis Mündung Mud“.

13. HINWEISE

Neben den Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise.

- **Schalltechnische Orientierungswerte**
  nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
  Dem Gewerbegebiet und den Sondergebieten werden folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet:

tags	65 dB
nachts	55 dB bzw. 50 dB

  Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie- und Gewerbelärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm gelten.

- **Immissionen**
  Auf die von der Bundesstraße 47 und Kreisstraße MIL 6 auf das Baugebiet 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.
  Gegen die Deutsche Bahn AG können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

- **Bahnlinie Miltenberg – Schneeberg**
  Für Gebäude, die näher als 50 m vom Gleis der Bahnlinie liegen, ist auch der Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall (vgl. DIN 4150, Bl. 2 und VDI 2058, Punkt 3.3.2) zu beachten. In derartigen Fällen wird dem Bauherrn empfohlen, anhand entsprechender Gutachten (Erschütterungsmessungen mit Messgeräten nach der Norm DIN 45669, Teil 1, und dem Messverfahren gemäß den Normen Din 45669, Teil 2/3 bzw. in der Neufassung Teil 2 – Beurteilung gemäß Norm DIN 4150, Teil 2 und 3, Beurteilung des sekundären Luftschalls nach VDI 2058, Bl. 1) ermitteln zu lassen, ob und ggf. welche konkreten Maßnahmen zur Verringerung der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls durchzuführen sind (z.B. Maßnahmen bei der Gebäudegründung und der Gebäudekonstruktion).

- **Freiflächengestaltungsplan**
  Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze..
  Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Sicherheitsleistung gemäß Art. 68 Abs. 3 BayBO verlangen.

- **Böschungen**
  Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

- **Grundwasser**
  Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

- **Oberflächenwasser**
  Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Oberflächenwasser oder sonstige Wässer dürfen nicht der Straßenentwässerung der Kreisstraße zugeleitet werden.

- **Quell- und Dränsammelwasser**
  Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

- **Niederschlagswasser**
  Das anfallende Regenwasser der Dach-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen wird über entsprechende Rohrleitungen an den bestehenden Regenwasserkanal angebunden und in das Gewässer „Billbach“ abgeleitet.
  Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Krummwiese“ über einen Entwässerungsgraben in den Billbach liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 20.06.2007 vor.

- **Anlagengenehmigungspflicht am Billbach**
  Nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayer. Wassergesetz (BayWG) sind Anlagen genehmigungspflichtig, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.

- **DIN-Normen**
  DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Stadtverwaltung Amorbach während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

14. UMWELTBERICHT

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach den Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

15. FLÄCHENBILANZ

Geplante Nutzungen	**Fläche**
Sondergebiete	15.565 m²
Gewerbegebiet	2.095 m²
Verkehrsfläche	2.150 m²
Verkehrsgrün	340 m²
Pflanzstreifen	1.385 m²
Grünfläche im Überschwemmungsbereich mit Retentionsraum	1.990 m²
Ausgleichsfläche	1.005 m²
Versorgungsflächen	70 m²
Bahngelände	60 m²
Gesamtfläche	**24.660 m² (rd. 2,50 ha)**

16. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss **Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens** Beschluss über die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Krummwiese“. Beschlüsse zur Billigung des Vorentwurfs und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Stadtrat der Stadt Amorbach	06.02.2020
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.03.2020 bis 27.04.2020

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

Aschaffenburg, 06.02.2020

Anerkannt:

.....
Erster Bürgermeister der Stadt Amorbach

Amorbach,

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Amorbach
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates Amorbach am 06.02.2020

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. **Der Tagesordnungspunkt war - öffentlich -**

TOP 4	**8. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6 Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krummwiese" im Parallelverfahren a. Vorstellung der Planungen b. Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)** **Vorlage: 00/038/2020**

Aussprache:

Zu diesem TOP begrüßte der Vorsitzende Frau Richter (Architekturbüro Schäffner), Herrn Baunach (Investor) und Herrn Klingenmeier (Büro KBI).

Anhand des Planes erläuterte Frau Richter die vorgesehene Neuordnung des bisherigen Gewerbegebietes Krummwiese. Insgesamt komme man auf ca. 5.200 m² Verkaufsfläche, die sich auf zwei Sondergebiete und ein kleineres Gewerbegebiet verteilen würden. Ebenso wurde das Gremium auf die Geschossigkeit hingewiesen (SO 1 – ein Vollgeschoss mit Wandhöhe 8 m; SO 2 – zwei Vollgeschosse mit Wandhöhe 9 m; GE – zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss mit Wandhöhe bis 11 m).

Ein weiterer Schwerpunkt der Ausführungen waren der Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie das Biotop bzw. FFH-Gebiet. Hier seien durch das Büro KBI die jeweiligen Flächenausgleiche ermittelt worden (siehe Plan). Ebenso wurde dem Gremium die vorgesehene Eingrünung des Sonder- bzw. Gewerbegebietes erläutert, welches ein besonderer Wunsch des Fürstenhauses zu Leiningen gewesen sei. Ebenso wurde die Einleitung des Oberflächenwassers in den Billbach thematisiert. Hier liege noch eine Genehmigung bis ins Jahr 2027 vor, wobei dann aber im Zuge der Neuordnung auch hier den geänderten Verhältnissen Rechnung getragen würde.

Herr Klingenmeier vom Büro KBI erläuterte die naturschutz- und wasserrechtlichen Festsetzungen näher. Insbesondere ging er dabei auf das Bepflanzungskonzept und die Anlegung der Ausgleichsflächen ein.

Für die Investorengruppe erläuterte Herr Baunach die verschiedenen Nutzungsoptionen. Es sei für ihn wichtig gewesen, die Festsetzungen so zu gestalten, dass gewisse Spielräume bestehen. So sei es derzeit z.B. noch nicht klar, ob die mögliche Dreigeschossigkeit im GE 1 überhaupt kommen werde. Im Hinblick auf die Grundstückssituation Lang/"Brotmacher" sagte er, dass man sich hier in weiteren Gesprächen befinde.

Abschließend formulierte der Vorsitzende das Ziel, dass die Stadt Amorbach als Unterzentrum die Nahversorgung mit einem ansprechenden Erscheinungsbild und einer aktuellen Warenpräsentation sicherstellen kann. In diesem Zusammenhang erläuterte er die Vertragsbeziehungen zwischen dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg und der Stadt Amorbach im Hinblick auf die Überplanung der bisher nicht barrierefreien Unterführung zwischen der Altstadt und der Weilbacher Straße (Gewerbegebiet/Sondergebiet). Hier habe

mit dem seitens der Stadt Amorbach beauftragten Planer Herr Eilbacher bereits ein erstes Anlaufgespräch stattgefunden. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung (Palais) sei es notwendig, eine detaillierte Grundlagenermittlung vorzunehmen. Nach heutigem Stand könne man damit rechnen, im Herbst 2020 einen Planentwurf zur barrierefreien Anbindung des Einkaufszentrums an die Amorbacher Altstadt vorstellen zu können.

Einstimmiger Beschluss:

Von den Planungen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krummwiese" im Parallelverfahren wird zustimmend Kenntnis genommen. Insbesondere besteht mit der Ausweisung von SO 1, SO 2 und GE entsprechend dem dem Protokoll als Anlage beigefügten Planentwurf Einvernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Es folgen die Unterschriften

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Amorbach, den 12.02.2020
Stadtrat:

.....
Köhler
Geschäftsleitender Beamter

Neugestaltung der Krummwiese nimmt Form an

Wirtschaft: Edeka und Lidl wollen im Gewerbegebiet neu bauen – Verschiedene Ausgleichsmaßnahmen nötig

AMORBACH. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der 6. Änderung des Bebauungsplans hat Amorbachs Stadtrat zur Neugestaltung des Gewerbegebiets Krummwiese einen wichtigen Schritt getan. Behörden und Öffentlichkeit werden beteiligt, so dass es vorangehen kann.

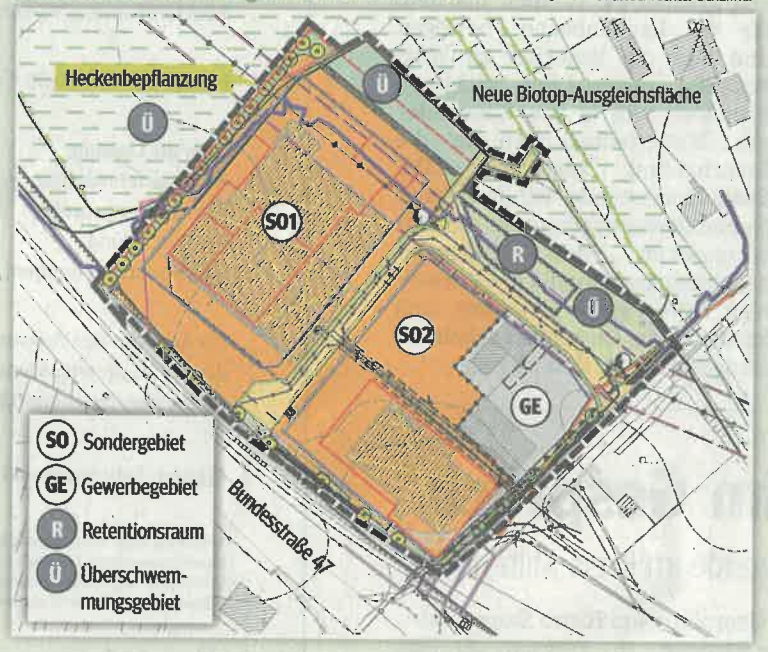
Christine Richter (Bauatelier Richter-Schäffner), Kurt Baunach (Ingenieurbüro Baunach) und Christian Klingenmeier (Büro Klingenmeier) stellten dem Gremium am Donnerstag die Pläne für die Neugestaltung des 5200 Quadratmeter großen Areals vor, das wichtig für die Nahversorgung der Stadt Amorbach ist.

Gelände »neu sortieren«

»Wir müssen das Gelände neu sortieren, um den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden«, leitete Bürgermeister Peter Schmitt (CSU) zum Vortrag von Christine Richter über. Demnach wird im Sondergebiet I im westlichen Teil der Krummwiese der Edeka-Markt neu gebaut, ein Fachmarkt (eventuell eine Drogerie) ist möglich. Zudem könnte ein weiterer Fachmarkt mit 600 Quadratmetern entstehen mit den möglichen Sortimenten Textil, Tiernahrung, Bio-Lebensmittel, Schuhe, Elektrohandel, Agrarhandel. Eine Tagesgastronomie sei geplant, Dienstleistungsbetriebe seien denkbar. Im Plan habe man die Möglichkeit zur zweigeschossigen Bauweise vorgesehen, man könne aber auch einen Teil der jetzigen Gebäude erhalten.

Das Sondergebiet II umfasst das Gelände des Lidl-Marktes, der abgerissen und mit größerer Verkaufsfläche – letzte Planung 1290 Quadratmeter – neu gebaut werden soll. Im kleinen Gewerbegebiet an der Einmündung von Weilbacher Straße/Krummwiese sollen ein Fachmarkt – gleiche Sortimente wie im Sondergebiet I mit Ausschluss eines Lebensmittelhandels – und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Die Bebauung soll zweigeschossig mit Staffelgeschoss möglich sein.

Amorbacher Gewerbegebiet Krummwiese Quelle: Bauatelier Richter-Schäffner



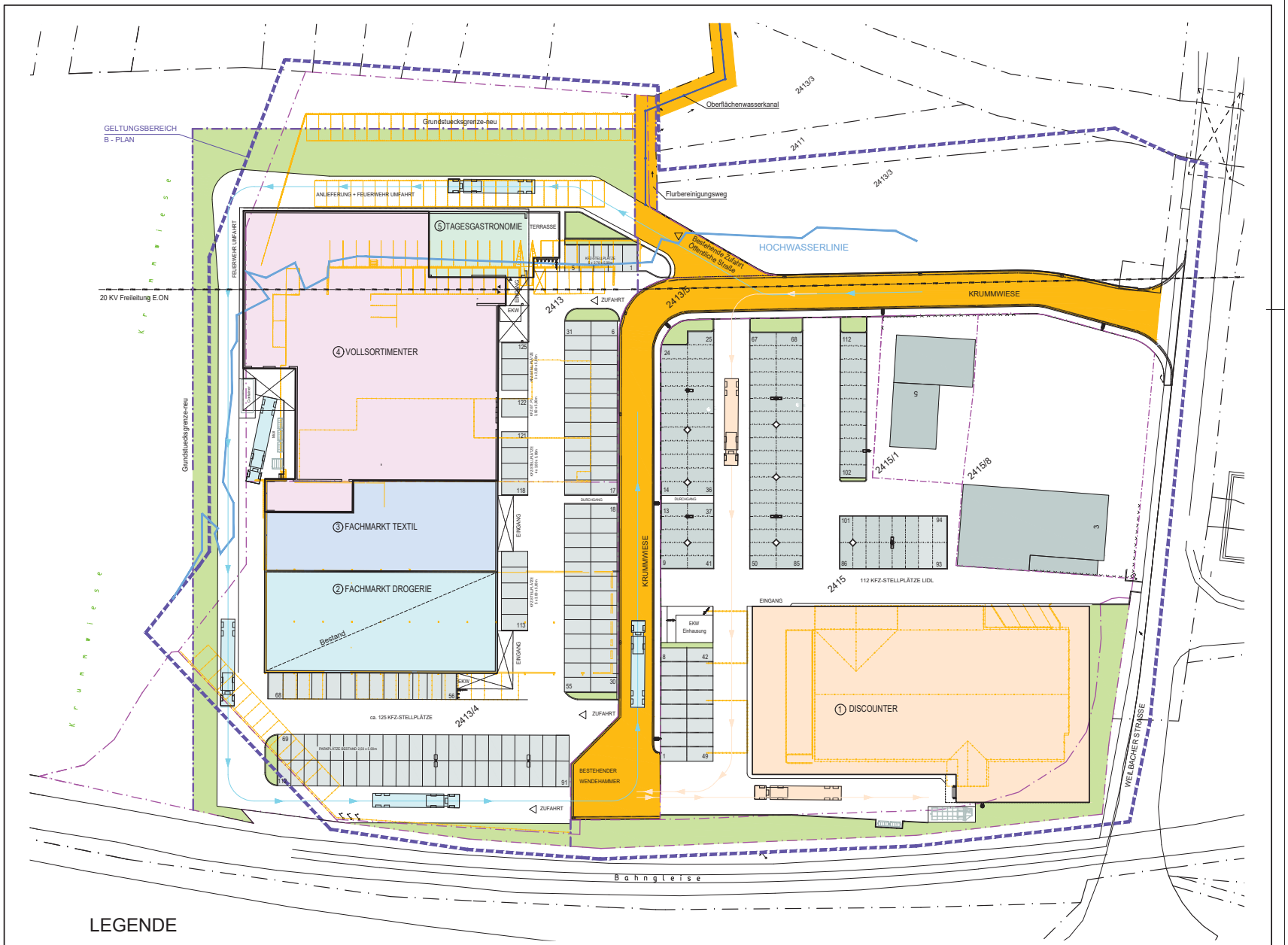
Wegen des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet wird das Gelände rechts der Straße »Krummwiese« in Richtung des Billbachs abgetragen. Damit schafft man einen Retentionsraum mit größerer Wasseraufnahmefähigkeit und verbessert den Abflussbereich des Billbachs. Aufgrund des FFH-Gebiets und des Biotops, die an das Sondergebiet I angrenzen und in geringem Umfang für eine Zufahrt benötigt werden, sei auch hier ein Ausgleich notwendig, erklärte Richter.

Ausgleichsflächen notwendig

Notwendige Ausgleichsflächen – Umfang noch unklar – könne man anbieten, indem man die geschotterte Parkplatzfläche im Norden des Sondergebiets umgestaltet. Dort soll das Mähgut des FFH-Bereichs laut Christian Klingenmeier ausgebracht werden, damit sich die gleiche Flachlandmähwiese einstellt. Zum FFH-Gebiet hin soll laut Grünordnungsplan ein Heckenstreifen angelegt werden.

Der Rat beschloss einstimmig, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Laut Bürgermeister Peter Schmitt soll das Gewerbegebiet Krummwiese zudem barrierefrei von der Stadtseite zugänglich sein. *wiz*

Bull 08/09.02.2020



LEGENDE

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- NACHBARGRENZEN
- BAUGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- HOCHWASSERLINIE

N

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN BAUNACH

Objektentwicklung
Architektur
Bauplanung
Bauleitung
Baubetreuung
Baukostenoptimierung
Baukostenkontrolle
Brandschutznachweise
Wärmeschutznachweise
Schallschutznachweise
SiGe-Koordination
Baustatik
Ingenieurbau
Straßenbau

ENTWURF 2.01 H
LAGEPLAN GEBÄUDE

BVH: WEILBACHER STR., KRUMMWIESE
63916 AMORBACH

BH: IMMO INVEST. 1 GmbH & Co. KG
FRIEDRICHSTRASSE 17, 63739 ASCHAFFENBURG

M 1:500 OBNR.: 2018065 DATEI: VE 201 H LAYOUT: VE 201 16.03.2020 LWE

Kurt Baunach, Dipl.-Ing. (FH) Würzburger Straße 52 97264 Helmstadt Tel. 09369/9827-0 Fax. 09369/9827-27 eMail: info@ib-baunach.de Internet: www.ib-baunach.de

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND DARF NICHT WIDERRECHTLICH VERWENDET WERDEN

Anlage 2