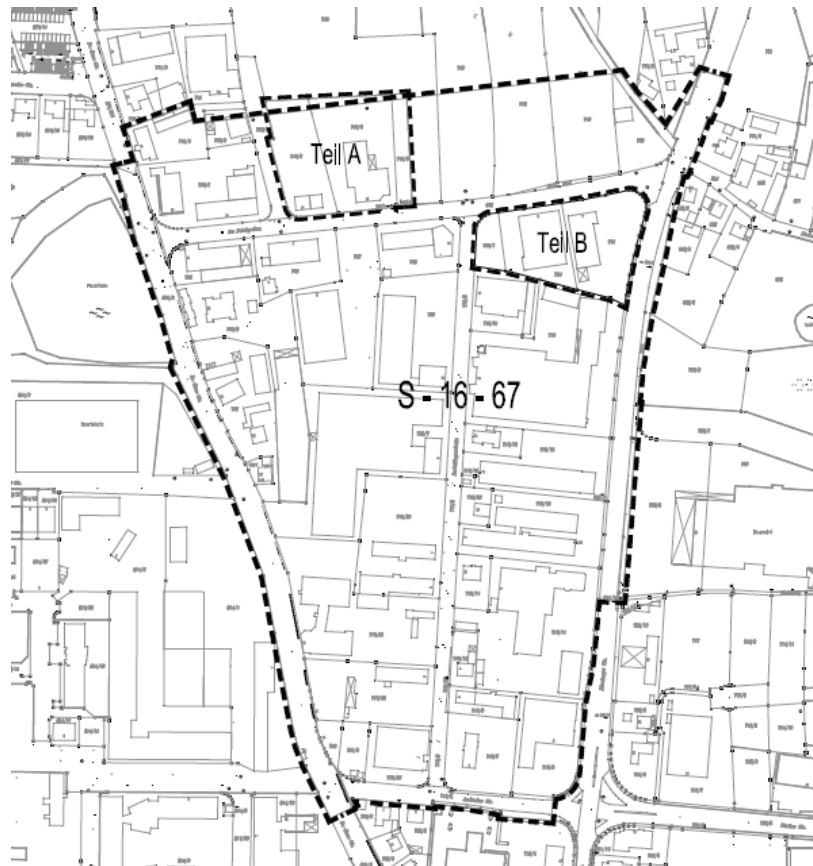


ENTWURF ZUR BEGRÜNDUNG

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-16-67 Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



1.	Beschreibung des Plangebietes:.....	2
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	2
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	2
4.	Verkehrliche Erschließung	3
5.	Immissionen	3
6.	Ver- und Entsorgung	3
7.	Altlasten	4
8.	Sonstige Umweltaspekte.....	4
9.	Einzelhandelsverträglichkeit.....	4
10.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	4
11.	Festsetzungen	5
12.	Weiteres Vorgehen	5

1. Beschreibung des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Schwabach westlich der Bundesstraße 2.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 16 ha, der Geltungsbereich der Planänderungen besteht aus zwei Teilflächen und beträgt zusammen ca. 1,5 ha. Nordwestlich des Plangebiets liegt der Ortsteil Eichwasen mit ca. 3000 Einwohnern; südwestlich liegt der O'Brian-Park das ehemalige Kasernengelände als neuer Stadtteil.

Der Geltungsbereich umfasst eine gewerbliche Nutzung, außer im nördlichen Bereich indem sich noch landwirtschaftliche Flächen befinden. Die beiden Planänderungsbereiche umfassen ebenfalls derzeit eine gewerbliche Nutzung.

Auf dem Teilbereich A befindet sich derzeit ein Autohaus. Auf dem Teilbereich B befindet sich derzeit ein Getränkehandel auf einem der Flurstücke, das andere Flurstück liegt derzeit brach, auf ihm hat sich der ehemalige Recyclinghof befunden.

Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich komplett in privatem Eigentum.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Für den Großteil des Bereiches besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der Bebauungsplan S-16-67. Für den Teilbereich A gehen die benötigten Flurstücke etwas über den derzeitigen Geltungsbereich hinaus (zwischen 4 und 11 m, insgesamt 725 m², siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan muss auf diesen – bisherigen Außenbereich - erweitert werden.

Im Bebauungsplan S-16-67 ist Einzelhandel ausgeschlossen. Der Rat der Stadt Schwabach hat beschlossen, hiervon ggf. abzuweichen, wenn ein Vollsortimenter angesiedelt wird (Beschluss vom 02.06.2003).

Der Bebauungsplan ist auf die BauNVO 1990 angepasst.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandel ausgeschlossen ist (nur ausnahmsweise ist Einzelhandel bis 400 m² zulässig) und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² und 1200 m² Geschossfläche nur in Sondergebiet zulässig sind, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Vorgaben des Regionalplans werden eingehalten.

3. Ziel und Zweck der Planung

Neben einem Bäcker sind die einzigen Lebensmittelversorger im nördlichen Ortsteil Schwabach die Norma-Filiale sowie der Nettomarkt an der Fürther Straße. Die Ansiedlung eines Nahversorgers am Pointgraben würde die fußläufige Erreichbarkeit für den Eichwasen um ca. 900 m verbessern. Eine fußläufige Erreichbarkeit mit Versorgungsgütern des täglichen Bedarfs (v. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln) sollte in 10 Minuten - das entspricht ca. 700 bis 1000 m - gegeben sein (siehe Einzelhandelserlass NRW, 2008, S. 21). Derzeit ist der Abstand aus dem Eichwasen mit 1000 m bis 2000 m - je nach Lage - bis zur Norma größer.

Die Planung sieht die Ansiedlung eines oder zweier Lebensmittelvollsortimenter vor. Für den Teilbereich A ist ein Getränkemarkt mit im Vollsortimenter vorgesehen, für den Teilbereich B ist neben dem Vollsortimenter ein separater Getränkemarkt vorgesehen.

Für den Teilbereich A sind insgesamt ca. 1735 m² Verkaufsfläche geplant, davon sind ca. 270 m² für den integrierten Getränkemarkt und ca. 45 m² für einen Backshop vorgesehen.

Die geplante Verkaufsfläche für den Teilbereich B umfasst insgesamt 2250m² Verkaufsfläche. Der Vollsortimenter soll ca. 1300 m² umfassen, der separate Getränkemarkt 750 m².

Eine Verbesserung der Versorgung der nördlichen Stadtteile insbesondere des Eichwasens ist zur Sicherung der Daseinsvorsorge wichtig. Der gewählte Standort liegt günstig zwischen dem Eichwasen und dem O'Brien-Park.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Stellplätze und die Anlieferung von Teilbereich A sollen über die Straße Am Pointgraben abgewickelt werden.

Die Erschließung des Teilbereichs B kann nicht direkt über die B 2 erfolgen. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellflächen soll über die Straße Am Pointgraben erfolgen, Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt sollen über die Berlichingenstraße abgewickelt werden.

Aufgrund der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach ist für Einkaufszentren und SB-Verkaufseinrichtungen mit anteilmäßig hohem Nicht-Lebensmittelsortiment pro angefangene 10 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Für den separaten Getränkemarkt muss pro angefangene 15 bis 25 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Für den Teilbereich A sollen die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden, bei Flächenknappheit gegebenenfalls über ein Parkdeck.

Für den Teilbereich B sind eine oberirdische Stellplatzanlage mit ca. 95 Stellplätzen und eine Tiefgarage mit geplanten 79 Stellplätzen vorgesehen.

5. Immissionen

In dem Gewerbegebiet sind für die an den Teilbereich B benachbarten Grundstücke Berlichingenstraße 14, 15 und 16 Betriebsleiterwohnungen genehmigt. Diese haben zwar einen vergleichsweise geringen Schutzstatus, dennoch sollte über ein Gutachten nachgewiesen werden, dass hier keine Beeinträchtigung über die Richtwerte der TA Lärm hinaus stattfinden. Gegebenenfalls müssen im Rahmen der Baugenehmigung Zeiten festgelegt werden, in denen keine Anlieferung o.ä. stattfinden darf.

Das nächstgelegene Wohngebiet (allgemeines Wohngebiet) liegt vom Teilbereich A ca. 120 m² entfernt. Hier liegen große Hallen des Gewerbegebietes dazwischen, eine Beeinträchtigung durch die Anlieferung oder die Stellplatzanlage ist hier darum nicht zu erwarten.

Der Teilbereich B liegt in der Nähe des Ortsteils Nasbach (Schutzstatus Mischgebiet), die Anlieferung soll jedoch auf der abgewandten Seite erfolgen. Die Stellplatzanlage könnte möglicherweise eine Beeinträchtigung auslösen, aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Bundesstraße ist dies jedoch nicht wahrscheinlich. Dennoch sollte auch dies über das Gutachten überprüft werden.

Die Lärmimmissionen erhöhen sich aufgrund des zunehmenden Fahrverkehrs aufgrund der hohen Vorbelastung nicht. Die Straße Am Pointgraben weist 4700 KFZ/24h (2003) auf, die B2 18400 Kfz/24 h und die Dr. Haas-Straße ab der Kreuzung Am Pointgraben in Richtung Innenstadt 9500 Kfz/24 h. Für beide Vollsortimenter plus Getränkmarkt zusammen werden in etwa 5000 Fahrzeugbewegungen (inklusive Beschäftigte und Anlieferung) pro Tag erwartet, die sich über die Straße Am Pointgraben und Berlichingenstraße in vier Richtungen verteilen. Der Hauptanteil wird dabei auf die bereits stark befahrene Bundesstraße fallen.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung ist auf die Bedürfnisse von Gewerbe ausgelegt und trägt darum auch zwei Vollsortimenter.

7. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Die Vornutzung lässt nicht auf Altlasten schließen.

8. Sonstige Umweltaspekte

Größere oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind in beiden Teilbereichen nicht vorhanden. Für den Teilbereich A findet eine zusätzliche Inanspruchnahme eines bisherigen extensiv genutzten Ackers statt.

9. Einzelhandelsverträglichkeit

Das CIMA-Gutachten aus dem Jahr 2009 (S. 29) trifft über den Standort Teilbereich B folgende Aussage, die weitestgehend auch auf den Standort A zu übertragen ist.

„Der Standort ist aufgrund seiner lediglich teilintegrierten Lage nicht optimal als Nahversorgungsstandort. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Kundenanteil für einen Markt an diesem Standort den Pkw nutzen müsste. Aufgrund der vorhandenen Frequenz des Durchgangsverkehrs ist der Standort wirtschaftlich durchaus interessant. [...]. Die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am Standort sollte nur dann erfolgen, wenn in der Nordstadt kein städtebaulich günstigerer Standort gefunden werden kann [...]. Sollte es keinen städtebaulich geeigneteren Alternativstandort für ein solches Vorhaben geben, sehen wir aufgrund der noch vorhandenen Potenziale und der qualitativen Defizite insbesondere in der Nordstadt den Standort noch als funktional im Sinne des Zentrenkonzeptes.

Da in der Innenstadt ebenfalls ein leistungsfähiger Anbieter wünschenswert ist, wäre im Sinne der Zentrenhierarchie auf die Funktionalität des innerstädtischen Vorhabens zu achten. Die Verkaufsfläche am Standort Recyclinghof sollte daher möglichst begrenzt werden auf maximal 2000 m².“

Ein geeigneter Standort ist nicht gefunden worden, weshalb aus den o. g. Zielen der Standort am Pointgraben gewählt werden soll. Das Gutachten weist aber auch darauf hin, dass die Verkaufsfläche an diesem Standort eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten sollte. Laut dem Gutachten steht im Bereich Lebensmittel (inklusive Getränke) und Reformwaren noch ein Flächenpotenzial bis 2012 von 2100 bis 3100 m² in Schwabach zur Verfügung.

Zwischenzeitlich ist ein Getränkemarkt in Limbach mit einer Verkaufsfläche von 720 m² ergänzend hinzugekommen. Geht man also über die zusätzlichen 2000 m² hinaus, ist eine Kaukraftumverteilung zu erwarten. Da der Getränkemarkt am Teilbereich B bereits besteht, kommt laut Planung bei Verwirklichung beider Standorte eine Verkaufsfläche von ca. 3000 m² hinzu. Eine konkrete Untersuchung soll die möglichen Folgen einer solchen Ansiedlung aufzeigen. Falls sich dabei ergibt, dass die Umsetzung beider Standorte negative Effekte auf die städtebauliche Entwicklung hat, würde über eine Alternativenprüfung ein Standort ausgewählt.

10. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Planänderung und -erweiterung soll im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen gemäß BauGB werden dafür erfüllt.

- Die geplante Änderungsfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche
- Weitere Planänderungen oder -aufstellungen im räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang sind nicht absehbar.

- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Verkaufsfläche sind gem. Anlage 1 UVPG vorprüfungspflichtig. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine UVP durchgeführt werden muss.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt gewerblicher Baufläche Sonderbaufläche dargestellt.

Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

11. Festsetzungen

In den künftigen Festsetzungen wird insbesondere die Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt.

Die Grundflächenzahl soll mit 0,8 festgesetzt werden, wobei bei der Berechnung für bestimmte Maßnahmen Abschläge vorgesehen werden sollen.

Im Bebauungsplan sollen des Weiteren Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur ihrer Gestaltung und zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen werden.

12. Weiteres Vorgehen

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und es soll entschieden werden, ob die Planänderung für beide Teilbereiche fortgeführt wird oder nur ein Lebensmittelvollsortimenter ermöglicht werden soll.