

Bebauungsplan S-16-67

Errichtung eines oder zweier Lebensmittelvollsortimenter am Pointgraben

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde

A. Ergebnis der landesplanerischen Prüfung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes S-16-67 in den zwei Teilbereichen A und B beabsichtigt die Stadt Schwabach, jeweils ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter auszuweisen. Die für die geplanten Einzelhandelsbetriebe (zwei Vollsortimenter und ein (bestehender) Getränkemarkt) vorgesehenen Verkaufsflächen gemäß Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 28.09.2010 entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung.

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des Vorhabens

Mit der o.g. Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Schwabach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte zu schaffen. Hierfür soll der Bebauungsplan S-16-67 in zwei Teilbereichen (Teil A und Teil B, insgesamt ca. 1,5 ha) geändert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist in seinem gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus, in dem Einzelhandel nur ausnahmsweise bis 400 m² Verkaufsfläche möglich ist, ansonsten aber prinzipiell ein Ausschluss formuliert ist. Im Teilbereich A ist zudem eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden nötig. Laut Punkt 11 des Entwurfes zur Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 28.09.2010 werden die beiden Änderungsbereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich bzw. für den Erweiterungsbereich im Teilgebiet A in der in Aufstellung befindliche Gesamtfortschreibung gewerbliche Baufläche dar. Nach Abschluss des Verfahrens soll er im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Die geplanten Verkaufsflächen betragen für den Teilbereich A insgesamt ca. 1.735 m² (inkl. integrierter Getränkemarkt mit ca. 270 m² und Backshop mit ca. 45 m²) und für den Teilbereich B insgesamt ca. 2.250 m² (inkl. separater bestehender Getränkemarkt mit ca. 750 m²). Für beide Änderungsbereiche liegen derzeit jedoch noch keine konkreteren Planungs-

Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Punkte die gegen die vorgelegte Planung sprechen bestehen nicht.

unterlagen (insbes. genaue Darstellung der Verkaufsflächen und Geschossflächen der Betriebe) vor, so dass die Einzelhandelsvorhaben nur anhand den derzeit im Begründungstext angegebenen Daten landesplanerisch überprüft werden können.

II. Angewandtes Verfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei Planungen für Einzelhandelsverkaufsflächen ist zu prüfen, ob sie Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind und damit aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellen. In dem Fall ist eine landesplanerische Überprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. unter welchen Maßgaben ein Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V. m. § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV). In dem Fall kommt das Einzelhandelsziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – LEP – zur Anwendung (LEP B II 1.2.1.2). Als zuständige Landesplanungsbehörde hat die Regierung von Mittelfranken aufgrund der ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnisse eine landesplanerische Prüfung anhand der einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP durchgeführt.

C. Begründung der landesplanerischen Prüfung

I. Standorteignung

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete zentrale Orte) ausgewiesen werden (vgl. LEP B II 1.2.1.2). Als Mögliches Oberzentrum nach LEP A II 2.1.3.2 erfüllt Schwabach die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts.

II. Städtebauliche Integration

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgen (vgl. LEP B II 1.2.1.2).

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten ent-

sprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich (vgl. Begründung zu LEP B II 1.2.1.2).

Aus Sicht des Sachgebietes Städtebau der Regierung von Mittelfranken handelt es sich bei beiden Standorten um städtebaulich integrierte Lagen.

Eine qualifizierte Anbindung an den ÖPNV liegt vor, wenn das anzubindende Vorhaben zu seinen Öffnungszeiten durch eine dauerhaft eingerichtete ÖPNV-Linie o.ä. in angemessener Weise erreichbar ist. Die Erschließung ist insbesondere dann angemessen, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt mit Verkehrsmitteln von hinreichender Qualität und Kapazität mit dem bestehenden ÖPNV-Netz verbunden ist und dieser in zumutbarer Weise mit einer angemessenen Taktfrequenz erreichbar ist (Begründung zu LEP B II 1.2.1.2).

Eine Anbindung beider Einzelhandelsstandorte an den ÖPNV ist über die Haltestellen der Buslinie 661 des VGN "Eichwasen Wutzer" (Teilbereich A) und "Am Pointgraben" (Teilbereich B) gegeben. Es kann daher von einer sehr guten Anbindung des o. g. Vorhabens an den ÖPNV ausgegangen werden.

III. Orientierung am maßgeblichen Verflechtungsbereich

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsprojekte dürfen deshalb, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (Lebensmittel) höchstens 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen.

Für die geplanten Verkaufsflächen für einen Lebensmittelvollsortimenter im Änderungsbereich A ergibt sich eine Abschöpfungsquote von ca. 6%. Im Änderungsbereich B ergibt sich für die geplanten Verkaufsflächen für einen Lebensmittelvollsortimenter ebenso eine Abschöpfungsquote von ca. 6%, für den Getränkemarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche eine Abschöpfungsquote von ca. 10%. Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung ist grundsätzlich jedes Vorhaben für sich. Wenn zwei oder mehrere Einzelhandelsprojekte im gleichen zentralen Ort im wesentlichen mit gleichem Sortiment zeitgleich beantragt bzw. wie hier Ausweisung in der Bauleitplanung erfahren, ist darüber hinaus zu prüfen, ob sie auch gemeinsam (insbesondere im Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung) mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen.

Da die ermittelten Abschöpfungsquoten jedes Einzelhandelsvorhabens für sich wie auch in

Summe betrachtet, unter der maximal zulässigen Abschöpfungsquote liegen, ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte oder des Zentrums von Schwabach mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird (vgl. LEP B II 1.2.1.2). Die im Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 28.09.2010 angegebenen Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte und des Getränkemarktes von insgesamt ca. 3.985 m² (Teil A und Teil B) entsprechen daher noch den landesplanerischen Zielvorgaben.

Es sollte jedoch bauleitplanerisch gewährleistet sein, dass die Abschöpfungsquote für das Sortiment Lebensmittel für beide Teilbereiche zusammengefasst (!) insgesamt 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht übersteigt - d.h. die beabsichtigten Verkaufsflächen sollten sich nicht mehr wesentlich ändern. Dabei ist zu beachten, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können einzubeziehen sind, so auch der Kassenvorraum, der Windfang sowie der Pfandvorraum und die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen. Die Verkaufsfläche von Backshops u.ä. ist dann in die Betrachtung mit einzubeziehen, wenn diese baurechtlich nicht als eigenständig, sondern als Einheit mit dem Hauptbetrieb zu beurteilen sind. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann, d.h. wenn er über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt (vgl. Urteile vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 14.04 und 4 C 8.05).

D. Abschließende Hinweise

- Die Frage, inwieweit sich das Vorhaben auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auswirkt, ist von der landesplanerischen Beurteilung nicht erfasst.
- Die landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
- Von den getroffenen Feststellungen unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der **örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele** und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern – LEP – sowie des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken – RP 7 – (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen (siehe Teil B der genannten Pläne) sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.

Anregungen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Der Überprüfung und Würdigung des Entwurfs nach planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten durch die Genehmigungsbehörde wird durch diese Stellungnahme nicht vorgegriffen.

Staatliches Bauamt Nürnberg - Hochbau - Straßenbau

Hinsichtlich des Teil A bestehen keine Einwände.

Dem Teil B wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

1. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
2. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
3. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
4. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße sollte durch entsprechende Einrichtungen (z. B. dichte Hecke mit einer Höhe von max. 80 cm) vermieden werden.
5. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Nachdem auf der Ostseite der B 2 bereits einige Ausnahmen vom Bauverbot erteilt wurden wird die Baugrenze für Hochbauten auf 10 m festgesetzt. Die entsprechende Baugrenze ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von Hochbauten (einschließlich Werbeanlagen) freizuhalten. Parkplätze und Fahrgassen sind zulässig.
6. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr 9 BauGB i v.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG). Der Abstand der nächsten Zufahrt zur Kreuzung mit der B 2 darf 45 m (gemessen vom Fahrbahnrand der B 2 in Achse der Ortsstraße "Am Pointgraben) nicht unterschreiten, um Störungen des Verkehrsablaufs an der Kreuzung B 2 / Am Pointgraben / Lindenbachstraße zu minimieren

Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Der Punkt wird zur Kenntnis genommen.

Der Punkt wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht dort den Erhalt der vorhandenen Bäume vor, diese werden mit Sträuchern unterpflanzt.

Im Bebauungsplan wird die Baugrenze entsprechend der Stellungnahme festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ein entsprechendes Überfahrtsverbot von der Bundesstraße und aus dem Kreuzungsbereich wird festgesetzt.

Anregungen

7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Teiles B ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Es wird empfohlen einen Zugang vom Gehweg an der B 2 zum Teil B anzulegen,

Es wird empfohlen nur eine Zufahrt zum Teil B anzulegen. Erfahrungsgemäß führen dicht hintereinander liegende Zufahrten Immer wieder zu Konflikten und u. U. Unfällen

Gewerbeverein 1848 Schwabach und Umgebung e. V.

1. Es ist zu begrüßen, dass sich im Norden der Stadt ein Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln möchte, da der nördliche Stadtteil, allen voran der Eichwasen hier nicht ausreichend versorgt wird.
2. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist es allerdings zwingend notwendig, dass es sich um einen Vollsortimenter handelt. Ob dies Planungsrechtlich vorgeschrieben werden kann, ist zu prüfen und ggfs. festzusetzen.
3. Dass sich zwei Lebensmittelvollsortimenter für den Standort am Pointgraben interessieren zeigt, wie wichtig es ist, den Norden der Stadt entsprechend zu versorgen. Allerdings bezweifeln wir, dass es sinnvoll ist, beide Projekte weiter zu verfolgen oder gar zu realisieren, da hierzu die Kaufkraft nicht vorhanden ist und an anderer Stelle abgezogen werden würde.
4. Für den Teilbereich A müsste für den Neubau ein gut funktionierendes Gebäude (Autohaus mit Werkstatt) abgebrochen werden, welches auch für andere Betriebe gut geeignet wäre. Außerdem würden bei Schließung des Autohauses Arbeitsplätze verloren gehen und somit sich der Gewinn an Arbeitsplätzen durch den Lebensmittelmarkt relativieren.
5. Für den Teilbereich B müssten Gebäude abgerissen werden, die ihren Zenit bei weitem überschritten haben und zum größten Teil leer stehen bzw. durch den Getränkemarkt benutzt werden.

Eine Neuordnung der Grundstücke durch Neubauten ist sehr zu begrüßen, da es sich um das „Tor“ zur Stadt handelt. Wichtig hierbei ist, darauf zu achten, dass eine gute moderne Architektur umgesetzt wird, ähnlich wie es die MPREIS-Kette in Österreich realisiert. Ansätze hierzu sind bei der vorliegenden Planung bereites zu erkennen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Empfehlung soll gefolgt werden.

Es wird untersucht inwieweit dies möglich ist. Falls es nicht möglich ist nur eine Zufahrt anzulegen werden die Zufahrten so angelegt das keine Konflikte entstehen.

Das Sondergebiet wird auf die Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter beschränkt.

Entsprechende gestalterische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Es wird untersucht inwieweit dies möglich ist. Falls es nicht

Anregungen

Dass Parkplätze bei einem Lebensmittelmarkt nicht nur oberirdisch, sondern auch unterirdisch untergebracht werden, ist zu begrüßen. Die Zufahrt zu der Tiefgarage sollte aber von den oberirdischen Parkplatzflächen erschlossen werden und nicht von der Berlichingerstraße.

6. Fazit: Der Bebauungsplan soll unseres Erachtens geändert werden, wobei das Projekt im Teilbereich B vorzuziehen ist.

Stadtwerke Schwabach GmbH

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „erstes Baukonzept Teilbereich A“ und „erstes Baukonzept Teilbereich B“ bestehen seitens der Stadtwerke Schwabach GmbH und Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.

Für die Teilbereiche A und B ist die Strom- und Wasserversorgung möglich.

Für den Teilbereich A ist die Gasversorgung möglich.

Für den Teilbereich B ist die Gasversorgung ab der Berlichingerstraße Haus Nr. 13 möglich.

IHK Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

Die beiden vorgeschlagenen Standorte haben immer noch eine zu große Entfernung zum Eichwasen und sind insofern für die Versorgung des Eichwasens nur unzureichend geeignet.

Ziel der Antragsteller scheint es eher zu sein, von der Frequenz der Bundesstraße 2 zu profitieren. Damit wird auch bezogen, auf die Gesamtstadt eine Kaufkraftverlagerung stattfinden. Mit der jetzigen Planung (insbesondere der südlichen Teilfläche) entsteht ein autoaffiner Standort.

Durch die Kaufkraftverlagerung wird ein möglicher Standort für einen Vollsortimenter in der Innenstadt erheblich erschwert.

Wenn überhaupt, ist in dem Bebauungsplan nur **ein** Standort denkbar. Da der nördlichen Standort deutlich näher am Eichwasen liegt, wäre nur dieser Standort zu verfolgen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

möglich ist nur eine Zufahrt anzulegen werden die Zufahrten so angelegt das keine Konflikte entstehen.

Die Entscheidung ob nur ein Standort weiterverfolgt wird und wenn ja welcher wird in der Sitzung getroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung ob nur ein Standort weiterverfolgt wird und wenn ja welcher wird in der Sitzung getroffen.

Anregungen

Die zulässige Verkaufsfläche ist nur aus dem Bedarf, der aus dem Eichwasen heraus entsteht, zu ermitteln. Für den Nachweis wird ein entsprechendes Gutachten gefordert. In diesem Gutachten ist auch die Auswirkung auf einen möglichen Vollsortimenter in der Innenstadt zu untersuchen.

Das Industrie- und Handelsgremium Schwabach bittet weiter am Verfahren beteiligt zu werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Wir weisen jedoch darauf hin und bitten, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Referat für Rechtsangelegenheiten, Soziales und Umweltfragen

1. Straßenverkehrsamt

Mit der Errichtung von zwei neuen Einkaufsmärkten wird es zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens „Am Pointgraben“ und in der „Berlichingenstraße“ sowie auf der „B 2“ kommen.

Derzeit ist der Kreuzungsbereich Nürnberger Straße/Am Pointgraben/Lindenbachstraße nicht für ein gesteigertes Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Es wird eine Aufweitung der Kreuzung mit einer neuen Signalisierung erforderlich sein. In diesem Zuge sollte wegen der zunehmenden Wohnbebauung in der Lindenbachstraße auch an den Bau von Gehwegen im Einmündungsbereich der Lindenbachstraße gedacht werden.

Eine denkbare Alternative wäre die Errichtung eines Kreisverkehrs an diesem Verkehrsknotenpunkt. Dieser würde auch die geschwindigkeitsmindernd für die Nürnberger Straße wirken.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Ein solches Gutachten besteht, die angesprochenen Punkte werden dort untersucht.

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Nach Einschätzung der Verkehrsplanung sowie des staatlichen Bauamts sind keine Maßnahmen im Kreuzungsbereich erforderlich. Die geschätzten Kundenzahlen und Verkehrszahlungen zur Anlieferungen machen nach den gängigen Regelwerken keine zusätzlichen getrennten Abbiegespuren notwendig.

2. Amt 22 – Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenarbeit

Grundsätzlich wird die Einrichtung eines Vollsortimenters in einer der Planungsalternativen begrüßt.

Die Befragung der Generation 55+ gibt dazu folgende Hinweise:

Abgesehen von ... allgemeinen Bewertungen der Infrastruktur ist aus sozialplanerischer Perspektive interessant, welche Einrichtungen und Geschäfte genau den Einwohnern vor Ort fehlen. Zu diesem Zweck wurde in der Analyse abgeglichen, welche Einrichtungen unmittelbar in der Nähe sein sollten, aber nur mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können.

Subjektive Diskrepanz zwischen gewünschter und tatsächlicher Nahversorgung:

Im Sozialraum 2 (nördl. Innenstadt, Eichwasen etc.) erreicht der Bedarf nach einem Supermarkt mit 53,1% die höchste Nennung und liegt damit deutlich höher als im städtischen Gesamtdurchschnitt (33,9%). Die Angaben zu weiteren Sozialräumen dienen dem Vergleich.

Der Seniorenrat gibt folgende grundsätzliche Aspekte zu bedenken:

Ziel und Zweck ist die Versorgung der Bewohner - warum dann zwei Vollsortimenter plus Getränkemärkte wo vorher keiner war? Schon ein Vollsortimenter würde eine Verbesserung bringen. Gegenseitige Konkurrenz wäre vorprogrammiert, bzw. ein Laden gleich wieder zum Scheitern verurteilt. Bäcker gibt es genug.

Bei Neuanlagen sollten alle PKW-Stellplätze 3 m breit sein, um ein bequemes Ein- und Aussteigen zu ermöglichen (die PKW werden breiter!). Für die Tiefgarage im Teil B sollte ein Aufzug gefordert werden.

Wege für „fußläufige Kunden“ sollten eben und ohne Stolperfallen sein (abgesenkte Bordsteine, Querungshilfen). Eine Anbindung an den ÖPNV muss erfolgen.

Für ausreichende Abendbeleuchtung ist zu sorgen, ebenso im Außenbereich für Ruhebänke/-plätze zum Warten. Auch an Fahrradabstellplätze ist zu denken.

Die Inneneinrichtungen sollten sich nach den Qualitätsmerkmalen „generationenfreundli-

Die Entscheidung ob nur ein Standort weiterverfolgt wird und wenn ja welcher wird in der Sitzung getroffen.

Regelungen zu Stellplatzbreiten können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dazu dient die Stellplatzsatzung die jedoch eine Mindestbreite von 2,30 m vorschreibt.

Eine Bushaltestelle ist fußnah vorhanden. Die Barrierefreiheit kann nicht über den Bebauungsplan oder Baugenehmigung geregelt werden. Der Vorhabenträger wird jedoch über die Wünsche informiert.

Es sind Fahrradabstellplätze vorgesehen. Über die anderen Punkte wird der Vorhabenträger informiert.

Diese Punkte sind nicht über Bebauungsplan oder Baugeneh-

Anregungen

ches Einkaufen“ richten. Eine Kundentoilette ist vorzusehen.

3. Amt 26 – Naturschutz

Teil A:

Nördlich der bestehenden Gewerbebetriebe befinden sich noch landwirtschaftliche Nutzflächen, die zu einem kleinen Teil im Außenbereich liegen und deshalb als Eingriff zu bilanzieren sind.

Geschützte Arten sind, soweit das derzeit beurteilt werden kann, nicht betroffen. Eine Begehung im Frühsommer ist für die abschließende Beurteilung notwendig, insbesondere auf den derzeit extensiv genutzten Ackerflächen.

Teil B:

Gemäß des Gewässerentwicklungsplans Pointgraben verläuft am südlichen Rand des Änderungsgebiets die Verrohrung des Pointgrabens.

Ansonsten bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Neuplanung. Auch hier sollte jedoch zur Prüfung artenschutzrechtlich relevanter Arten noch eine Begehung stattfinden.

Allgemein:

Der Pointgraben hat durch die umfangreichen Versiegelungen in seinem Einzugsgebiet nur eine sehr geringe Wasserführung. Eine der Maßnahmen, die im Gewässerentwicklungsplan zur Verbesserung vorgeschlagen wird, ist die Entwässerung der Siedlungsflächen im Trennsystem, z.B. Versickerung über Mulden-Rigolen-System oder Einleiten des Regenwassers in den Pointgraben. Diese Möglichkeiten sind zu prüfen.

Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

1. Soweit in der Begründung unter Ziffer 7 darauf hingewiesen wird, dass Altlastenverdachtsfälle nicht bestehen, möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Planbereich A eine Autowerkstatt befindet und im Teilbereich B, auf der Fl.Nr. 733, in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben wurde. Ob die Nutzung als Autowerkstatt Altlastenverdachtsfälle begründet kann hier nicht beurteilt werden. Die Fl.Nr. 733 ist nach unserer

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

migung regelbar. Der Vorhabenträger wird über die Wünsche informiert.

Eine weitere Prüfung im Bebauungsplanverfahren ist nicht vorgesehen, da keine Anhaltspunkte vorliegen, dass geschützte Arten vorhanden sind. Dadurch ist der Artenschutz jedoch nicht ausgehebelt. Falls im Rahmen des Bauantrages oder zu einem späteren Zeitpunkt Arten entdeckt werden und gefährdet sein sollten kann zu diesem Zeitpunkt die Naturschutzbehörde noch tätig werden.

s.o.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Mit dem Vorhabenträger wird der Vorschlag geprüft.

Die Fläche ist als Verdachtsfläche aufgelistet. Genauere Informationen sind nicht vorhanden. Aufgrund der wenig sensiblen Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Im Rahmen der Baufreimachung ist jedoch Kontakt mit den entsprechenden Behörden (Gesund-

Anregungen

Kenntnis jedoch in dem bei A. 26 geführten Flächenkataster für Altlastenverdachtsfälle aufgenommen.

2. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im dortigen Bereich zur Sicherstellung der Versorgung des Schwabacher Nordens ausdrücklich begrüßt. Auf die langjährigen Bemühungen hier eine Ansiedlung zu erreichen darf hingewiesen werden.
3. Wie unter Ziffer 9 der Begründung ausgeführt, stuft die CIMA diese Fläche nur als bedingt geeignet ein jedoch noch als funktional sofern ein anderer Standort zur Nahversorgung des Schwabacher Nordens nicht gefunden werden kann. Dem Vorschlag diesen Standort mangels Alternativen weiter zu verfolgen schließen wir uns nach Maßgabe der folgenden Punkte an:
 - a. Nach Vorliegen der Ergebnisse der angestrebten Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen dieser Standorte auf die städtebauliche Entwicklung soll ggf. eine entsprechende Abwägung unter Berücksichtigung des hier vorherrschenden Nahversorgungsdefizits erfolgen.
 - b. Zur Erhaltung der Zentrenfunktion der Innenstadt soll durch geeignete Mittel sichergestellt werden, dass über den Versorgungsbedarf hinaus kein neuer Einzelhandelschwerpunkt entsteht. Vor diesem Hintergrund wird die Ansiedlung gleich zweier Lebensmittelvollsortimenter durchaus auch kritisch gesehen. Der Schwerpunkt sollte eindeutig bei der Sicherstellung der Nahversorgung liegen.
 - c. Gemäß den ursprünglichen Bestrebungen sollte die Ansiedlung eines Vollsortimenters sichergestellt werden. Die vorgesehenen Verkaufsflächen von ca. 1.420 qm (Bereich A) bzw. 1.300 qm (Bereich B), jeweils ohne Getränkehandel befinden sich nur knapp über der üblichen Mindestgröße für einen Vollsortimenter. Es wird gebeten durch geeignete Festsetzungen die dauerhafte Ansiedlung eines Vollsortimenters sicherzustellen.
 - d. Im unmittelbaren Umfeld zu den Änderungsbereichen befinden sich teilweise intensive gewerbliche Nutzungen. Es wird gebeten sicherzustellen, dass diese durch die Planänderung, insbesondere auch durch die vorgesehene Erschließung, hinsichtlich ihres Bestandes bzw. ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

heitsbehörde, Wasserbehörde) aufzunehmen. Eine entsprechende Festsetzung das ein Altlastenverdacht besteht wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Entscheidung ob nur ein Standort weiterverfolgt wird und wenn ja welcher wird in der Sitzung getroffen.

Das Sondergebiet wird auf die Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter beschränkt.

Der Immissionsschutzanspruch von Einzelhandels ist nicht höher als von anderen Gewerbebetrieben auch. Die Erschließung trägt die zusätzliche Belastung durch den Kunden- und Lieferverkehr.