

## **Bebauungsplan S-16-67**

### **Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenter und eines Getränkemarktes Am Pointgraben**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit (20.05 – 06.07.2011)**

#### Anregungen

#### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

#### **Staatliches Bauamt Nürnberg**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir dem Bebauungsplan zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 09.11.2010 (Az. S12-4322.2-536) 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.

Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

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.

## **Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung**

Seitens des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung wird im Rahmen des vorgenannten Beteiligungsverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Amt31 hat sich bereits mit Schreiben vom 08.11.2010 (vgl. Anlage) ausführlich zum BPlanverfahren geäußert. Die dortigen Ausführungen werden inhaltlich voll aufrecht erhalten soweit sie den nunmehrigen Geltungs- bzw. Regelungsbereich betreffen.
2. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die deutliche Entscheidung gegen zwei Einzelhandelsstandorte wird ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Das Planungsziel 1.200 qm Verkaufsfläche ist nach hiesiger Einschätzung auf Grund der Flächengröße im unteren Bereich kein Garant für die dauerhafte Ansiedlung eines echten Vollsortimenters. Im Hinblick auf die Historie, die verfügbare Fläche und den zwingend unterzubringenden eigenständigen Getränkemarkt erscheint die Verkaufsflächenregelung jedoch vertretbar.  
  
Aus Sicht des A. 31 wäre durch geeignete Maßnahmen, ggf. begleitend, sicherzustellen, dass der Vollsortimenter nicht zu Gunsten eines Discounters oder eines ausschließlichen Getränkehandels abwandert.
3. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Schreiben vom 08.11.2010 Bezug genommen.

## **Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde**

Die Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zur o. a. Bebauungsplanänderung der Stadt Schwabach bereits mit RS vom 15.11.2011 Stellung genommen. Einwendungen waren nicht erhoben worden.

Während in der Vorentwurfsfassung Baurecht für zwei Lebensmittelvollsortimenter jeweils mit Getränkemarkt in zwei Teilbereichen A und B des Geltungsbereiches geschaffen werden sollte, ist jetzt nur mehr ein Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt in dem vormals als Teil B bezeichneten Gebiet vorgesehen. Mit der geänderten Planfassung besteht Einverständnis. Es wird allerdings empfohlen, ggf. als Maß der baulichen Nutzung

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Der Empfehlung soll gefolgt werden. Der Zugang wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Eine Verkaufsflächenfestsetzung ist rechtlich nicht zulässig, weil die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Hier wurde jedoch mittels der Festsetzung der Grundflächenzahl sichergestellt, dass die Verkaufsfläche begrenzt ist. Die GFZ bezieht auch Flächen in anderen Geschossen mit ein, die keine Vollgeschosse sind. Da eine Verträglichkeit auch bei zwei Standorten laut Gutachten gegeben war, ist es nicht erforderlich, eine zu enge Beschränkung zu machen.

Eine Verkaufsflächenfestsetzung ist rechtlich nicht zulässig, weil die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Hier wurde jedoch mittels der Festsetzung der Grundflächenzahl sichergestellt, dass die Verkaufsfläche begrenzt ist. Die GFZ bezieht auch Flächen in anderen Geschossen mit ein, die keine Vollgeschosse sind.

## Anregungen

auch die Verkaufsfläche festzusetzen, um Erweiterungen bzw. die Umwandlung von Lager- in Verkaufsflächen steuern zu können.

### **Untere Naturschutzbehörde**

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.

### **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 geschwindigkeitsmindernd für die Nürnberger Straße wirken.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Da eine Verträglichkeit auch bei zwei Standorten laut Gutachten gegeben war, ist es nicht erforderlich, eine zu enge Beschränkung zu machen.

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.

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

Nach Einschätzung der Verkehrsplanung sowie des staatlichen Bauamts sind keine Maßnahmen im Kreuzungsbereich erforderlich. Die geschätzten Kundenzahlen und Verkehrszahlen zu Anlieferungen machen nach den gängigen Regelwerken keine zusätzlichen getrennten Abbiegespuren notwendig (s. Gutachten als Anlage zur Begründung). Eine Aufweitung im Bereich der Straße am Pointgraben soll verhindern, dass es zu einem Rückstau in den Kreuzungsbereich kommt.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Karin Holluba - Pflegerin für Umwelt- und Naturschutz**

Als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz möchte ich zum vorliegenden B-Plan folgende Einwendungen bzw Anregungen einbringen:

Mit dieser Bebauung wird eine Gewerbebrache an einer zentralen Einfallstraße in die Innenstadt einer neuen Nutzung zugeführt. Die Umgestaltung ist deshalb städtebaulich positiv zu werten. Es ist auch zu begrüßen, dass mit der Bebauung dieses Einkaufszentrums kein Eingriff in noch unbebaute Flächen erfolgt.

Trotzdem sollte bei der Bebauung darauf geachtet werden, dass der bereits vorhandene Grünstreifen von Bäumen und Sträuchern entlang der Nürnberger Straße weitgehend erhalten bleibt. Die Erhaltung der Bäume wird der neuen Bebauung eine angenehme, positive Außenwirkung geben.

Die vorhandenen Bäume, die auf Grund ihres Umfangs unter die Schwabacher Baumschutzverordnung fallen, sind während der Bauzeit sowohl im Stammbereich als auch im Wurzelbereich vor Bauschäden zu schützen. Die entsprechenden Regelungen dazu, müssen im Grünordnungsplan festgeschrieben werden.

Es ist zu prüfen, ob die Errichtung eines Gas-BHKW im B-Plan festgeschrieben werden kann. Im Interesse der Stadt sollte nach dem inzwischen festgeschriebenen Atomausstieg zur Sicherung der regionalen Versorgung mit Energie die Errichtung von BHKW selbstverständlich sein.

Damit Wasserrückhaltung bei starkem Regenfall zur Entlastung der Abwasserkanäle auf versiegelten Flächen erfolgen kann, ist der Einbau von Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten auf den Parkplatzflächen zu empfehlen.

Die Beplanung der Parkplatzflächen sollte so durchgeführt werden, dass sie optimal mit Solaranlagen überdacht werden können. Aus diesem Grund könnte auf eine Begrünung der Parkplätze teilweise verzichtet werden, bzw. sollte die Begrünung nur im Randbereich erfolgen.

### **Stadtwerke Schwabach GmbH**

#### Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist möglich.

Die Bäume entlang der Straße sind über eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 gesichert worden und sind im Konzept des Vorhabenträgers enthalten.

Eine Regelung dazu wird in die Baugenehmigung getroffen, im Übrigen ist die o.g. Festsetzung ausreichend.

Eine solche Festsetzung hat keine Ermächtigungsgrundlage.

Dies wird im Rahmen des Entwässerungsgenehmigung geklärt und kann nicht auf Bebauungsplanebene geregelt werden.

Eine Begrünung ist aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage ohnehin nur in Teilbereichen möglich.

Die Stellungnahme der Stadtwerke wird zur Kenntnis genommen.

Gasversorgung:

Grundsätzlich ist die Gasversorgung möglich.

Es sind 2 Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Zum einen in der Berlichingenstraße ab Nr. 13 bzw. ab dem Pointgraben in Höhe Nr. 14 (siehe beiliegenden Plan).

Die Versorgung mit Erdgas kann ab diesen Anschlusspunkten für beide Objekte mit einer Gashausanschlussleitung erfolgen. Es handelt sich jedoch um Hausanschluss-Längen zwischen 280 und 320 m.

Die Kosten sind vom Anschlussnehmer zu tragen, wobei hier die Wirtschaftlichkeit mit zu betrachten ist.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist möglich.

Anschlüsse können ab der Berlichingenstraße, am Pointgraben oder ab der Nürnberger Straße erfolgen.

**Bürger 1**

Als die CSU vor kurzem einen Ortstermin in der Nähe des ehemaligen Recyclinghofs Am Pointgraben zur Information über den dort geplanten Edeka-Markt veranstaltete, hatte ich Gelegenheit, Sie zu sprechen. Dabei habe ich Sie darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gelände, welches in zwei Einkaufsmärkte und einen Parkplatz verwandelt werden soll, einige sehr schöne Bäume und Büsche stehen. So markieren z. B. fünf bis zu 8 Meter hohe Kastanien mit einem Stammdurchmesser von bis zu 85 cm den Rand des Geländes zur B2. Das Gelände ist – nicht nur seit der Stilllegung des Recyclinghofs – ein Biotop für Vögel: Bluthänfling, Girlitz und Goldammer finden sich dort neben Hausperlingen, Meisen, Grünfinken und Amseln.

Sie teilten mir mit, dass die Betreiber verpflichtet würden, neue Bäume zu pflanzen. Doch viel sinnvoller erscheint es mir, die schon vorhandenen Bäume zu schützen. Dies ist auch ohne einen großen Eingriff in die Planungen möglich. Denn die Kastanien begrünen schon jetzt das an die B2 angrenzende Gelände, das ohnehin unbebaut bleiben soll.

Es ist verständlich, wenn sich die Einwohner des Eichwasens darüber freuen, dass sich die Einkaufsinfrastruktur in ihrer Gegend verbessert. Gegen den Neubau eines Einkaufsmarkts

Die Bäume entlang der Straße sind über eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 gesichert worden und sind im Konzept des Vorhabenträgers enthalten.

## Anregungen

habe ich als Anwohnerin auch keine Einwände. Ich finde es nur wichtig, die schon existierenden Kleinstbiotope zu erfassen und im Rahmen der Bauplanung zu erhalten. Ich bitte Sie deshalb herzlich, sich dafür einzusetzen, dass zumindest die Kastanien erhalten werden.

### **Bürger 2**

Als Anwohner der Lindenbachstraße habe ich eine Frage zum Verkehrsgutachten, welches im Rahmen des o. g. B-Plan-Verfahrens durchgeführt wurde.

Meines Erachtens geht das Gutachten nur unzureichend auf den zu erwartenden Umstand ein, dass der zu- und abfließende Verkehr zum EDEKA-Markt in der Lindenbachstraße deutlich zunehmen wird.

Es gilt anzunehmen, dass viele Verkehrsteilnehmer die Lindenbachstraße als Abkürzung und „Schleichweg“ von den östlichen Stadtteilen (Limbach, Penzendorf, usw. ...) nutzen werden – ungeachtet der gutachterlichen Einschätzung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Am Pointgraben/Nürnberger Straße. Der in der Prognose zugrundegelegte Verkehrsstrom in der Lindenbachstraße ist demnach deutlich geringer angesetzt, als tatsächlich zu erwarten. An dieser Stelle müsste das Gutachten konkretisiert bzw. überprüft werden.

Der Ausbauzustand der Lindenbachstraße und die öffentliche Widmung trägt diesem Umstand keine Rechnung – auch wäre eine Erhöhung des Schutzes der Anwohner entlang der Lindenbachstraße im Zuge dieses Verfahrens geboten, da Durchgangsverkehre damit gezielt in eine Wohngebietsstraße eingeleitet würden.

Können diese Fragen an den Gutachten erneut gestellt werden, bzw. welches Konzept zum Schutz der Anwohner entlang der Lindenbachstraße erwägt die Stadt?

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zum Gutachten muss man folgendes feststellen: Es wurde vor allem darum erstellt, um sicherzustellen, dass der Kreuzungsbereich zur Bundesstraße funktioniert. Dennoch kann man dem Gutachten in etwa entnehmen wie der Verkehr auf der Lindenbachstraße aussieht, da Zählungen durchgeführt wurden. Die künftige Entwicklung stellt natürlich nur eine Prognose dar, die Realität kann, wie bei allen Prognosen, auch anders ausfallen. Insbesondere ist in dem Gutachten keine explizite Ziel- und Quellverkehrsanalyse durchgeführt worden. Die Lindenbachstraße hat den Charakter einer Wohnsammelstraße und ist keine Wohnstraße. Damit sind Verkehrsstärken zwischen 400 -800 KFZ/h zumutbar, wir liegen hier bei etwas 100 KFZ in der Spitzenstunde.

Jedoch ist der Ausbauzustand der Lindenbachstraße nicht befriedigend. Bauliche Maßnahmen sind erst im Rahmen eines Vollausbaus möglich. Über verkehrsrechtliche Maßnahmen müsste – außerhalb des Planverfahrens – das Straßenverkehrsamt oder der Verkehrsausschuss entscheiden.