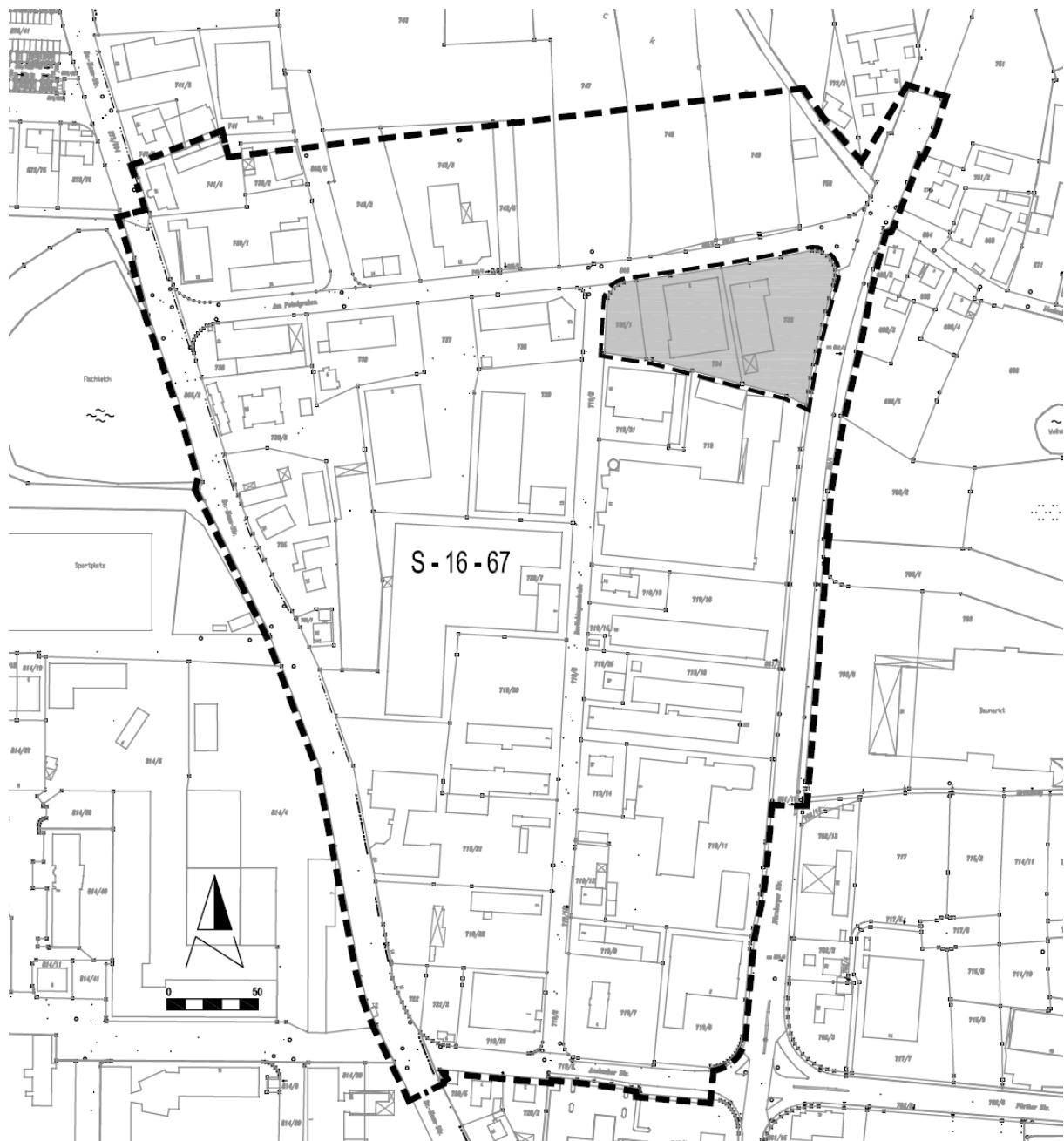




ENTWURF ZUR BEGRÜNDUNG

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-16-67

Stand förmliche Satzungsbeschluss



Inhalt

1.	Beschreibung des Plangebietes:.....	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	3
4.	Verkehrliche Erschließung	3
5.	Immissionen	4
6.	Ver- und Entsorgung.....	4
7.	Altlasten.....	4
8.	Sonstige Umweltaspekte	4
9.	Einzelhandelsverträglichkeit	5
10.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	5
11.	Festsetzungen	6
11.1	Art der baulichen Nutzung	6
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
11.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
11.4	Stellplätze und Nebenanlagen	7
11.5	Verbot von Ein- und Ausfahrten.....	7
11.6	Werbeanlagen	7
11.7	Pflanzfestsetzungen	7
11.8	Gebäudehöhe.....	7
11.9	Abstandsflächen	7
11.10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	7

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 Planänderung beträgt ca. 7000 m². 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 des gesamten Plans sowie der Planänderung umfasst nur gewerbliche Nutzung.

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich derzeit ein Getränkehandel auf einem der Flurstücke, das andere Flurstück liegt derzeit brach, auf ihm hat sich der ehemalige Recyclinghof befunden, noch früher eine Tankstelle.

Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der Bebauungsplan S-16-67.

Im Bebauungsplan S-16-67 ist Einzelhandel ausgeschlossen (Einzelhandelsbetriebe unter 400 m² sind ausnahmsweise zulässig). 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 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 Lebensmittelvollsortimenters (1300 m² Verkaufsfläche) mit Getränkmarkt (750 m² Verkaufsfläche) vor.

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 des Sondergebiets 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-Lebensmittel-Sortiment pro angefangene 10 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Für den separaten Getränkemarkt muss pro angefangene 15 bis 25 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Da die Zufahrt sehr eng an der Einmündung B2/Am Pointgraben liegt und von hier die Hauptströme der Käufer zu erwarten ist, ist eine Aufweitung auf der Straße Am Pointgraben erforderlich. Dies geschieht im vorhandenen Straßenraum und wird durch den Investor vorgenommen und mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

5. Immissionen

In dem Gewerbegebiet sind für die benachbarten Grundstücke des Änderungsbereiches Berlichingenstraße 14, 15 und 16 Betriebsleiterwohnungen genehmigt. Diese haben zwar einen vergleichsweise geringen Schutzstatus, dennoch wird über die Einhausung der Anlieferung sichergestellt, dass hier keine Beeinträchtigungen über die Richtwerte der TA Lärm hinaus stattfinden.

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe des Ortsteils Nasbach (Schutzstatus Mischgebiet), die Anlieferung soll jedoch auf der abgewandten Seite erfolgen. Die Stellplatzanlage erzeugt ebenfalls Immissionen. Aufgrund der hohen Vorbelastung durch die Bundesstraße wird diese jedoch überlagert und spielt keine Rolle.

Die Lärmimmissionen erhöhen sich aufgrund des zunehmenden Fahrverkehrs in Anbetracht 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 den Vollsortimenter plus Getränkemarkt zusammen werden in etwa 3000 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 einen Vollsortimenter mit Getränkemarkt.

7. Altlasten

Auf dem Flurstück 733 befand sich vor der Nutzung als Recyclinghof eine Tankstelle. Darum ist eine Belastung mit Altlasten - insbesondere mit Altöl - nicht auszuschließen. Aufgrund der unempfindlichen Nutzung als Stellplatzanlage und für den Einzelhandel ist dies jedoch kein Planhinderungsgrund. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen mit den Bodenschutz- und Wasserbehörden sowie dem Gesundheitsamt gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen geklärt werden. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, weil es sich hier nicht um eine Belastung mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3) handelt.

8. Sonstige Umweltaspekte

Größere oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Auf geschützte Arten gibt es gemäß Umweltamt keine Hinweise, eine weitergehende Prüfung ist darum nicht erforderlich oder verhältnismäßig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung ökologischer Strukturen nicht zu rechnen.

9. Einzelhandelsverträglichkeit

Das CIMA-Gutachten aus dem Jahr 2009 (Seite 29) trifft über den Standort folgende Aussage:

„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.

In einer Verträglichkeitsuntersuchung aus Dezember 2010 hat die CIMA Beratungs- + Management GmbH die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters Am Pointgraben untersucht.

In dem Gutachten werden zwei potentielle Standorte, beide Am Pointgraben, betrachtet.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass beide Standorte - auch gemeinsam - zentrenverträglich wären. Die Empfehlung des Gutachtens ist jedoch, nur einen Standort zu wählen, um eine Realisierungschance für zukünftige Vorhaben in der Innenstadt zu behalten. Dabei wurde der gewählte Standort am ehemaligen Recyclinghof aufgrund der Vorprägung und der Lage an der Bundesstraße als vorzuziehen bewertet.

Im Gutachten wurde der geplante Lebensmittelvollsortimenter mit 1300 m² betrachtet. Derzeit hat der Getränkemarkt 900 m² Verkaufsfläche, künftig sind 750 m² Verkaufsfläche geplant. Aufgrund der Verkaufsflächenreduzierung wurde der Getränkemarkt nicht gesondert betrachtet. Die Abschöpfungsquoten der Innenstadt liegen laut Gutachten voraussichtlich bei ca. 2,3 % im Lebensmittelsortiment und bei 3,1 % im Drogeriesortiment (weitere Informationen und Details s. Gutachten der CIMA vom 06.12.2010).

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 gemäß 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 mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Vollsortimenter dargestellt.

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

11. Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ist ein Sondergebiet zwingend erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung als Nahversorgungsstandort für die Bewohner der Schwabacher Nordens ist ein Vollsortimenter geplant. Der Lebensmittel-Vollsortimenter stellt einen konkreten Anlagentyp dar. Im Gegensatz zum Lebensmitteldiscounter hat der Vollsortimenter eine wesentlich höhere Sortimentstiefe. Während die klassischen Discounter wie Aldi und Lidl eine Artikelvielfalt von ca. 700 bis 1.500 haben und die sogenannten Soft-Discounter zwischen 1.000 und 3.500 Artikel aufweisen, haben Vollsortimenter im Bereich der Lebensmittel zwischen 4.000 und 12.000 verschiedene Artikel. Aber nicht nur die Sortimentstiefe unterscheidet den Vollsortimenter vom Discounter, auch andere Kriterien wie Frische-Theke, Warenpräsentation und Anteil an Markenartikeln grenzen die beiden Versorger voneinander ab. Für den Norden Schwabachs soll eine Vollversorgung über den neuen Standort weitestgehend gewährleistet werden, weshalb in dem festgesetzten Sondergebiet ausschließlich ein Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig sein soll. Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel ist auch das Sortiment Drogeriewaren Kernsortiment der Vollsortimenter und allgemein zulässig. Als dem Hauptsortiment zugeordnet und untergeordnet sind Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

Für den Getränkemarkt wird ein separates Sondergebiet festgesetzt. Der Getränkemarkt ist nicht großflächig. Die Aufsplittung in zwei Bereiche soll eine genauere Abschätzung der Folgen so wie es im Gutachten vorgenommen wurde ermöglichen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die gemäß § 19 der BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße und im Gewerbegebiet ist dies städtebaulich unproblematisch und im Sinne eines Flächen sparenden Bauens. Ohnehin ist der Änderungsbereich aufgrund der Vornutzung bereits zu mehr als 90 % versiegelt.

Die nach § 19 Abs. 4 der BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % wird insoweit geändert, als dass die Obergrenze von 0,8 bis 0,9 überschritten werden darf. Derzeit sind bereits mehr als 90 % der Fläche versiegelt, über die Bestimmung, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nur zulässig ist, wenn die Grundflächen der Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt werden, wird die Situation für den natürlichen Funktionshaushalt des Bodes jedoch nachhaltig verbessert.

Neben der GRZ wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, um so indirekt die Verkaufsfläche zu begrenzen. Eine höhere Verkaufsfläche soll zulässig sein, um eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt nicht zu erschweren. Auch bei völliger Aufgabe aller Lagerflächen ist so über die zulässige Geschossfläche eine Verkaufsfläche möglich, die noch eine zusätzliche Ansiedlung in der Innenstadt erlaubt. Die zusätzlichen Festsetzungen zur Geschossfläche (Anrechnen der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen und Tiefgaragenbonus) dient der genaueren Abschätzung der möglichen Verkaufsflächen.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das festgesetzte Baufeld ermöglicht die geplante Nutzung. Eine besondere Beschränkung durch Baulinien ist nur im Bereich der Anbauverbotzone notwendig.

11.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um ein Flächen sparendes Bauen zu ermöglichen, sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Steuerung aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich. Nebenanlagen als Hochbauten (z.B. Werbeanlagen) sind nicht innerhalb der Bauverbotszone zulässig (siehe unten).

11.5 Verbot von Ein- und Ausfahrten

Innerhalb der Kreuzungssituation wäre eine Ein- oder Ausfahrt verkehrlich gefährlich. Von der Bundesstraße sind keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten möglich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Darum werden für diese Bereiche Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

11.6 Werbeanlagen

Aufgrund der wichtigen Ortseingangssituation und der Lage an der Bundesstraße soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt werden.

Dabei werden insbesondere die Lage und die Größe der Werbeanlagen begrenzt. Eine marktfähige Bewerbung des Standorts soll dennoch möglich gemacht werden.

11.7 Pflanzfestsetzungen

Entlang der Bundesstraße befinden sich bereits heute einige Bäume. Diese sollen mittels Pflanzfestsetzungen gesichert werden, um eine Eingrünung zur Straße hin zu erzielen.

11.8 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) wird beschränkt. Der Geltungsbereich liegt im Ortseingang und hat damit eine große städtebauliche Wirkung. Die schräg gegenüberliegende Wohnbebauung ist relativ niedrig. Insgesamt wurde eine moderate Höhenentwicklung gewählt. Zur besseren Umsetzbarkeit der Bauvorhaben und weil diese städtebaulich nicht wirken, können technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile die Höhe leicht unterschreiten.

11.9 Abstandsflächen

Durch den Bebauungsplan werden von der Bayrischen Bauordnung abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Grund dafür ist, dass der Geltungsbereich umgrenzt wird von Gewerbegebieten und dort selber eine gewerbliche Nutzung festgesetzt wird. Lediglich aufgrund der Großflächigkeit ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Die Schutzbedürfnisse, die das Abstandsflächenrecht erzielen soll, sind nicht höher als in einem Gewerbe- oder Industriegebiet, weshalb die Abstandsflächenregeln für diese Gebiete gelten sollen.

11.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Planänderungsbereich liegt bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt. Dementsprechend dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstrasse B 2 in 10 m Entfernung - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Gemäß § 9 FStrG ist ein Abstand von mindestens 20 m zu halten, da hier bereits etliche Ausnahmen auf der Ostseite erteilt wurden, wird vom Staatlichen Bauamt ein Mindestabstand von 10 m verlangt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.