



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes - Billigungsbeschluss**

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung inklusiv Umweltbericht
2. Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung
3. Übersichtsplan mit der Änderung des Geltungsbereiches

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.07.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.07.2015	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die in der Anlage 2 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Änderung des Geltungsbereiches wie in der Anlage 3 dargestellt wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung, nördlich der Fürther Straße – Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 1) gebilligt.
4. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
5. Die zu der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsempfehlungen werden zur Kenntnis genommen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Interne Kosten (Personalkosten)			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Mit dem Vorhabenträger wurde ein Kostenübernahmevertrag in Höhe von 2.600,- € abgeschlossen.			
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja. Auslage über Planungskostenkonto PSK 511101.5271930			
Folgekosten?	keine			

## **I. Zusammenfassung**

Die Firma „Norma“ beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt nördlich der Fürther Straße sowie die dazugehörige Stellplatzanlage westlich des Gebäudes geringfügig zu erweitern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2013 beschlossen den Bebauungsplan S-66-86, auf dessen Grundlage der bestehende Lebensmittelmarkt errichtet wurde, zu ändern.

Gleichzeitig hat er die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Planung, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geführt wird, eingeleitet.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.14 bis 21.08.14 ausgelegt. Die von der Planung betroffenen wichtigsten Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gem. § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

## **II. Sachverhalt**

In der heutigen Sitzung werden die im Rahmen der o.g. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zur Entscheidung vorgelegt.

Sich hieraus ergebende Planänderungen werden im Bebauungsplanentwurf S-66-86, 1. Änderung, nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, eingearbeitet (s. Punkt 2 dieser Beschlussvorlage).

Auf Grundlage dieser Planung soll im nächsten Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben**

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Punkte werden ausführlich in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt.

In diesem Verfahrensschritt ergaben sich folgende Themen:

#### **1.1 Anpassung des Geltungsbereiches**

Der bisherige Geltungsbereich der Planung umfasste die Gesamtfläche der Fl.Nr. 714/19. Ein Teil des o.g. Flurstücks wurde als Vorbehaltsfläche für den ökologischen Ausgleich definiert.

Die Ergebnisse der ökologischen Bilanzierung haben ergeben, dass aus dem o.g. Grundstück nur ein ca. 10 m breiter Streifen für den ökologischen Ausgleich benötigt wird (s. Punkt 7 des Umweltberichts als Teil B der Begründung).

Daher wurde die Vorbehaltsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen (s. Planblatt zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung).

#### **1.2 Ökologische Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Vergrößerung des Marktes und der Stellplatzanlage muss der ökologische Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nachdem der Investor einen konkreten Erweiterungsbau- und Freiflächenplan vorgelegt hat, war es möglich, eine abschließende Berechnung des ökologischen Ausgleichs durchzuführen (s. Punkt 7 des Umweltberichts).

Zur Kompensation des ökologischen Eingriffs werden folgende grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen:

- Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Fl.Nr.: 715/8, 714/16 und Teilfläche aus 714/19) eine private Grünfläche festgesetzt mit
  - Ergänzung und Erweiterung der dann noch bestehenden Heckenanteile durch Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze,
  - Pflanzung von drei heimischen, standortgerechten Einzelbäumen auf einer Wiese.
- An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf der Teilfläche von Fl.Nr .714/ 19 ein ca. 10 m breiter Streifen zur Entwicklung einer standortgerechten Hecke ausgewiesen.
- Aufwertung der vorhandenen privaten Grünfläche entlang der Fürther Straße durch weitere Bepflanzungen.
- Durch die Umplanung der bestehenden Stellplatzanlage werden Grünflächen mit Baumpflanzungen zwischen den Stellplatzflächen neu erschaffen.
- Ein großer Teil der Pkw-Stellplätze, die bisher voll versiegelt sind, werden entsiegelt und mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu ermöglichen.
- Bei Flachdachausführung des Erweiterungsbaus erfolgt eine Dachbegrünung.

Die ökologische Bilanzierung hat ergeben, dass der ökologische Eingriff vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

## **2. Schilderung der wichtigsten Planänderungen**

Die Planunterlagen werden in diesem Verfahrensschritt unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den erstmalig ausgearbeiteten Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet.

Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen und aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Folgende wichtigsten Änderungen wurden vorgenommen:

### Im Planblatt:

- Die angedachte Vorbehaltsfläche kann aus dem im Punkt 1.1 geschilderten Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.
- Der Plan wird um die festgesetzte Bezugshöhe ergänzt.

### In den textlichen Festsetzungen:

- Punkt 2 - Maß der baulichen Nutzung - wurde um eine Sortimentsliste der zentralen und nicht zentralen Sortimente geltend für den Bereich der Planung ergänzt.
- Punkt 4 - Wandhöhe - wurde die Bezugshöhe eingetragen.
- Punkt 5 - Nebenanlagen - Einfriedungen, Hinweisschilder und Werbeanlagen sind von der Regelung im Punkt 5.1. ausgenommen.
- In Punkt 6.3 – Alle Pkw-Stellplätze am Rand der Stellplatzanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- In Punkt 7.1 – der Erdgeschossfußboden kann max. 50 cm über der festgelegten Bezugshöhe liegen.

- Punkt 8 wurde um die Aussagen aus dem Lärmschutzgutachten des Ing. Büro Sorge ergänzt.
- In Punkt III wurden redaktionelle (Umbenennung der Überschriften, Verschiebung der einzelnen Unterpunkte) Änderungen vorgenommen.
- Die Hinweise werden im Punkt Ableitung von Oberflächenwasser gemäß der Abstimmung mit dem Tiefbauamt geändert.
- Unter Hinweise wurden die Punkte: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Bodendenkmäler eingefügt.

#### In der Begründung:

- Die sich aus der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden Ergänzungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Die Begründung wird um die in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Festsetzungen vervollständigt.

Der Umweltbericht wird erstmals vorgelegt. Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet.

Bis zur öffentlichen Auslegung werden noch folgende Punkte geklärt und abschließend in die Planunterlagen eingearbeitet:

- Ergebnisse aus der Auswertung eines Bodengutachtens,
- Geringfügige Anpassungen in der ökologischen Bilanz (hier ist anzumerken, dass diese sich jedoch von der Wertepunktzahl nicht verschlechtern würde)
- Nach der Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden die Randsortimente aus der Sortimentsliste genau definiert.

Die Ergebnisse, die sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ergeben, fließen in das weitere Verfahren mit ein.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung, nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, durch den Stadtrat erfolgt nach den o.g. Ergänzungen der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB.

Hinweis: Parallel mit den o.g. Bebauungsplanunterlagen wird der Entwurf zur 3. Teiländerung des FNP für den Teilbereich nördlich der Fürther Straße öffentlich ausgelegt.

### **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.