

3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes nördlich der Fürther Straße

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB in V. m. § 4 BauGB-
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.14 - 21.08.14**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsempfehlungen</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (13.08.2014) Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Wir weisen jedoch daraufhin und bitten, alle an der eventuellen Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem 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: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Veranlassung.	Die Hinweise werden auf der Ebene des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 beachtet. Der Anregung wurde entsprochen.

Regierung von Mittelfranken, Ansbach (20.08.2014)	
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 soll Baurecht schaffen für die Erweiterung eines ansässigen Lebensmitteldiscounters auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Das Vorhaben überschreitet sowohl die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche nach der Rechtsprechung als auch die sog. Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO setzt der Bebauungsplan daher ein Sondergebiet fest und soll im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt dargestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:	
LEP 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte LEP 5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, (...).	Die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion wurden bei der Planung beachtet. Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgeschäftes im geplanten Sondergebiet nördlich der Fürther Straße wird auf 1.200 m² begrenzt.
LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)	Der Standort für die Vergrößerung des bestehenden Nahversorgungszentrums nördlich der Fürther Straße kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden (s. Punkt 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung). Die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung werden durch die geplante Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Schutz der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum (vgl. RP 7 B IV 2. 5.1.1) wird durch den geplanten Ausschluss bestimmter Randsortimente Rechnung getragen.
LEP Anhang 2 - Strukturkarte Schwabach ist ein Oberzentrum.	Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).

RP 7 B IV 2.5.1.1 Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach [inzwischen Oberzentrum, s. o.] - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden.	Der Regionalplan der Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.
RP 7 B IV 2.5.1.4 Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 befasst sich mit einem integrierten Standort an dem ein Lebensmittelmarkt bereits besteht. Durch die beabsichtigte geringe Vergrößerung dieses Einzelhandelsgeschäftes werden die Verflechtungsbereiche (Konkurrenz zu anderen umliegenden Geschäften) nicht beeinträchtigt.
Bewertung aus landesplanerischer Sicht: Die Planung dient der Erweiterung eines Nahversorgungsbetriebes mit bis zu maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, wie gern. Ziel LEP 5.3.1 Satz 2 in jeder Gemeinde zulässig. Davon abgesehen, wäre Schwabach als Oberzentrum ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel LEP 5.3.2 sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Schutz der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum (vgl. RP 7 B IV 2. 5.1.1) wird durch den geplanten Ausschluss bestimmter Randsortimente (entsprechend dem Ergebnis eines in Erarbeitung befindlichen Gutachtens) Rechnung getragen.	Die Anregungen wurde im Bebauungsplanverfahren S-66-86, 1.Änderung Rechnung getragen.
Somit steht die Planung in Einklang mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung. Fachliche Hinweise sind nicht veranlasst.	Wird zur Kenntnis genommen.

Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
-keine-	
Öffentlichkeit	
-keine-	
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
-keine-	

-----Ende der Abwägungstabelle-----