



### 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

-nördlich der Flurstraße Straße-

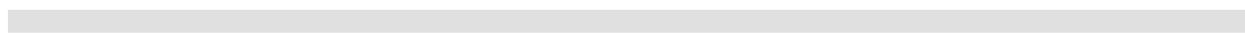
#### BEGRÜNDUNG



Stadt Schwabach  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Bearbeitung: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Schwabach, 25.06.2015



---

## Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

1. **Verfahrensablauf und Grundlagen**
  - 1.1 **Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
2. **Planungsanlass**
3. **Planungsziel**
4. **Rahmenbedingungen der Planung**
  - 4.1 **Übergeordnete Planungen**
  - 4.2 **Plangebiet**
5. **Umweltbericht**
6. **3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
  - 6.1 **Räumliche Geltungsbereich**
  - 6.2 **Vorgesehene Nutzungsdarstellungen**

**Teil B: Umweltbericht** zur 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße und zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung- Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel-

### Anlagen:

1. Entwurf zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße

## Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

### 1. **Verfahrensablauf und Grundlagen**

Das Planverfahren wurde durch Änderungsbeschluss des Stadtrates am 25.10.2013 eingeleitet. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung beschlossen den FNP gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Teilbereich nördlich der Fürther Straße im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.07. 2014 bis 21.08.2014.

Zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### 1.1 **Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### 2. **Planungsanlass**

Der Verkaufsflächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels erhöht sich in den letzten Jahrzehnten stetig. Um konkurrenzfähig zu sein, soll auch die Norma-Filiale an der Fürther Straße entsprechend auf rund 1100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößert werden.

Da hierdurch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, muss der rechtskräftige Bau-

ungsplan S-66-86 hinsichtlich Art der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche geändert und erweitert werden. Entsprechend der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzung ist die Teiländerung des wirksamen FNP der Stadt Schwabach im Bereich der Planung notwendig.

### 3. Planungsziel

Das Ziel der o.g. 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist, die Grundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, verbunden mit der Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche, zu schaffen. Der Geltungsbereich bezieht sich auf den Geltungsbereich der Planung des Bebauungsplanes S-66-86, 1. Änderung.

### 4. Rahmenbedingungen der Planung

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

##### Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7) festgelegt. Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).

***Der Regionalplan für die 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.

Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.

#### 4.2 Plangebiet

##### Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets Schwabach. Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 0,5 km. Das Planungsgebiet grenzt im Norden an gemischte Baufläche, im Osten an die Straße Nasbachtal, im Süden an die Fürther Straße und schließt im Westen an das mit einer ATU-Kfz-Werkstatt bebaute Grundstück an. Das Gebiet ist bereits jetzt sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.

##### Planungsrechtliche Situation

Das mit dem Gebäude bebaute Grundstück Fl.Nr.714/16 liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans S-66-86. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Die restlichen Flächen des Planungsbereiches liegen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-101-06 mit Zielsetzung Mischgebiet. Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes überschreitet dieser 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Nach Regelvermutung ist der geplante Markt als großflächig einzustufen. Dieser ist vom Grundsatz her dann nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig, nicht aber in einem Mischgebiet.

Um die Realisierung dieses Vorhabens zu ermöglichen, muss zusammen mit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 in diesem Bereich parallel der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der Planung geändert werden.

#### Derzeitige Nutzung

Der Planbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 liegt, ist vollständig mit einem Lebensmittelmarkt und dessen Stellplatzanlage überbaut. Dazu kommen noch die Grundstücke Fl.Nr. 715/ 8 und -/9 die ebenfalls mit der Stellplatzanlage dieses Marktes überbaut sind. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 714/ 19 und 715/8 befindet sich eine Hecke.

#### Erschließung

Die Fürther Straße ist eine wichtige Hauptstraße, die mit Ihren vier Spuren, entsprechenden Lichtsignalanlagen und Abbiegerspuren eine hohe Verkehrsbelastung aufnehmen kann. Die vorhandene Zufahrt der Norma-Filiale soll beibehalten werden. Die Verkehrsbelastung wird nicht wesentlich steigen.

#### Soziale Infrastruktur

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.

### **5 Umweltbericht**

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er dient gleichzeitig als Teil der Begründung zur 3. Teiländerung des FNP nördlich der Fürther Straße.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergibt weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

Auf dieser Grundlage wird im weiteren Verfahren der Umweltbericht fortgeschrieben.

### **6. 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit dem integrierten Landschaftsplan**

#### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich betrifft die folgenden Flächen nördlich der Fürther Straße: Fl.Nr. 714/16 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-66-86), Fl.Nr. 715/9, Teilfläche aus Fl.Nr. 714/19, 715/8, alle Gemarkung Penzendorf.

Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 5720 m<sup>2</sup>. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung wie im Planblatt zur 3. Teiländerung des FNP nördlich der Fürther Straße (s. Anlage 1).

## **6.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung**

Entgegen der Darstellung im FNP (gemischte Baufläche) sollen die betroffenen Flächen einer Sondernutzung "Lebensmittelmarkt" zugeführt und in dem, parallel mit der 3. Teiländerung des FNP eingeleiteten Bebauungsplan S- 66-86, 1. Änderung „Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel“ als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittel gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden (s. Anlage 1).

Somit wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB die Darstellung des FNP nördlich der Fürther Straße, im Umfang des geplanten Sondergebietes von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

Schwabach, den 30.06.2015,

i. V.

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

A.41