

Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung nördlich der Fürther Straße

- Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes-

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>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Zusammenfassung der themenbezogenen Erläuterungen zu den eingegangenen Stellungnahmen Es wurde in mehreren Stellungnahme die Problematik der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nördlich der Fürther Straße angesprochen. Sie wurde in der nachstehenden Stellungnahme behandelt und zu den jeweiligen Einzelanregungen herangezogen.	
A) Geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nördlich der Fürther Straße	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 ² Verkaufsfläche vergrößert werden. Da hierdurch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, muss der rechtsgültige Bebauungsplan S-66-86 hinsichtlich Art der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche geändert und erweitert werden. Das Ziel dieser Planung ist die Festsetzung eines <u>Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“</u> . Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen wurden basierend auf den Ergebnissen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts (CIMA) erarbeitet. Die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung werden durch die geplante Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 nicht wesentlich beein-

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

	<p>trächtig. Dem Schutz der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum (vgl. RP 7 B IV 2. 5.1.1) wird durch den geplanten Ausschluss bestimmter Randsortimente Rechnung getragen</p> <p><i>Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (RP 7 B IV). Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.</i></p> <p>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.</p> <p><i>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Regierung von Mittelfranken in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2014 mitgeteilt, dass die Planung in Einklang mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung steht.</i></p> <p>Mit der Ermöglichung der Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.</p>
<p>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach (18.07.2014)</p>	
<p>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86, verbunden mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege zur 3. Änd. Des FNP ^(13.08.2014)	
<p>Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Änderung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Veranlassung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege wird in der nachstehenden Stellungnahme behandelt.</p>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (13.08.2014)	
<p>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:</p>	<p>Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler eingetragen.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht der Bodendenkmäler wurde in die textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. Veranlassung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (eingegangen am 22.08.2014)	
<p>Die vorliegenden Planungsunterlagen erscheinen inkonsistent. Das Planungsblatt, das der</p>	<p>Der Umgriff des bilanzierten Planungsbereich in der ökologi-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu Grunde liegt, umfasst einen anderen Geltungsbereich als im Übersichtsplan und im Bebauungsplan umrissen.</p>	<p>schen Bilanz bezieht sich auf die tatsächlichen Flächen, die dem ökologischen Ausgleich im Planungsgebiet dienen sollen.</p> <p>Vor der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnte der Umfang des ökologischen Ausgleichs noch nicht abschließend festgelegt werden. Daher wurde im Planblatt eine zusätzliche Fläche auf der Fl.Nr .714/19 als Vorbehaltsfläche vorgemerkt. Die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs hat jetzt ergeben, dass sie nicht mehr benötigt wird, Daher kann der Geltungsbereich wie bei der ökologischen Bilanzierung erfasst, festgelegt werden. Somit stimmen die beiden Abgrenzungen jetzt überein.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bei der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind hingegen die Bestandsfläche und die Planungsfläche gleich groß. Es werden in diesem Teil der Unterlagen bei der neuen Planung Parkplätze reduziert und der Ausgleich für die große Hecke im Norden des Bestandsgebäudes wird auf den Flächen des jetzigen Parkplatzes vorgenommen. Dies ist insofern verwunderlich, als in der Beschlussvorlage vom 25.10.2013 unter Punkt 11.1. auf die Erweiterung der Parkflächen im Nordwesten des Marktes verwiesen wird. Die Anlage 2 dieser Beschlussvorlage, auf die verwiesen wird, liegt mir leider nicht vor.</p>	<p>Die Abstimmungen während des Planungsprozesses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben ergeben, dass bei der vorliegenden Planung nun ca. 96 Stellplätze erforderlich sind. Im Bestand sind ca. 98 Stellplätze. Eine Erweiterung der Stellplatzanlage ist somit nicht mehr erforderlich. Mit dem Erweiterungsbau sollen auch Pkw-Stellflächen entsiegelt und in der Mitte der Anlage neu angeordnet werden.</p> <p>Mit der Entsiegelung der o.g. Flächen und den im Punkt III der textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen wird der Ausgleich mit einem Überschuss von ca. 162 Wertepunkten vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht.</p> <p>Anlage 2 mit der Darstellung der planerischen Vorstellungen der Fa. Norma lag der Beschlussvorlage vom 25.10.2013 und den ausgelegten Planunterlagen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.14 - 21.08.14 bei. Dieser Plan liegt auch unverändert jetzt den aktuellen Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung bei.</p> <p>Der Anregung wird wie geschildert entsprochen.</p>
<p>In der Begründung des Bebauungsplanes wird im Punkt 8. (Grüngestaltung) auf festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-</p>	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (FÖB) waren, da es sich nur um einen Vorentwurf der Planunterlagen</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
schaft unter "Punkt 9.2. dieser Begründung" verwiesen. Die Begründung enthält leider keinen Punkt 9.2.!	handelt, nicht alle Fragen u.a. bezüglich des ökologischen Ausgleichs geklärt. Diese Punkte wurden jetzt nach der erfolgten Abstimmung fortgeschrieben bzw. ergänzt (s. Begründung Punkt 6.3).
Insofern sehe ich keine gesicherte Basis für eine Stellungnahme gegeben.	s. vorstehende Stellungnahme. Es ist zu ergänzen, dass die Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nur einen Umriss der Planung darstellen. In diesem Planungsschritt dürfen sie nicht als komplette, abgeschlossene Planung betrachtet werden.
Grundsätzlich zweifeln wir die Notwendigkeit einer Erweiterung des Discounters an. Spätestens seit der Genehmigung des EDEKA-Marktes am Pointgraben ist die Versorgung im Norden der Stadt langfristig gesichert.	Es wird auf den Punkt A dieser Tabelle verweisen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Der Sinn einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme im geplanten Sondergebiet bzw. auf der angrenzenden Fläche mit Flurnummer 714/19 ist zu diskutieren. Einerseits entsteht bei dem vorgesehenen Ausgleich kein wertvoller Lebensraum für Pflanzen oder Tiere, der dringend benötigt wird und die vorgesehene Fläche 714/19 könnte gutstädtebaulich genutzt werden. Andererseits müssen gerade aus Klimaschutz Gründen auch gewerbliche Flächen begrünt werden.	Die avisierte Fläche am Nordrand des geplanten Sondergebietes wurde als private Anpflanzfläche für geeignet befunden. Eine andere gute städtebauliche Nutzung dieser Fläche ist schwierig, da das Gelände um ca. 2.00 m nach Norden hin abfällt. Der Anregung wurde wie geschildert Rechnung getragen.
Bei einer Umweltprüfung sollte insbesondere auf derzeit vorhandene Hecken- und Wiesenbrüter geachtet werden, denn trotz der Lage im Mischgebiet grenzen die Flächen doch an landwirtschaftliche und natürliche Biotope an. Aus Rücksicht auf die Brutzeiten sollten Vorgaben für mögliche Zeiträume von Bau- und Grünordnungsmaßnahmen gegeben werden.	Die Beurteilung von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuen Ökologischen Prüfliste durchgeführt, die auf den Erkenntnissen und Grundinformationen des Umweltschutzamtes (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm) basiert. Das Ergebnis der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und Landschaft ist im Umweltbericht, gegliedert nach Schutzgütern dargestellt, Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden nach den Schutzgütern im Umweltbericht betrachtet. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> V 1: Die Gehölzbeseitigungen innerhalb der für die Erweiterung des Gebäudes vorgesehenen Fläche erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September). <i>Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit zwischen März und September erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich. Außerdem muss kurz vor der Maßnahme durch einen Vogelexperten geprüft werden, ob auf der Fläche oder in den Gehölzen Vögel brüten. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.</i><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> A1: Als Ersatz für die im Rahmen der Gebäudeerweiterung beseitigte Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 3 m breite ökologische Ausgleichsfläche mit einer Hecke bestehend aus standortgerechten, heimischen Gehölzen, angepflanzt.<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> A2: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Versiegelung mittels Ausführung befestigter Flächen in versickerungsfähiger Weise (z.B. werden Parkplätze mit Hilfe von Rasenfugenpflaster nur teilversiegelt).<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> A3: Begrünung des geplanten Flachdachanbaus Der Anregung wird wie geschildert entsprochen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (15.08.2014)	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Die Hinweise werden beachtet.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
Im Bezug zur Umweltprüfung haben wir keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Kammerstein (30.07.2014)	
Der Vorentwurf des Bebauungsplans S-66-86, 1. Änderung, nördlich der Fürther Straße verbunden mit der dritten Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates Kammerstein vom 29. Juli 2014 behandelt. Der Gemeinderat hat gegen diesen keine Einwände erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Rednitzhembach (04.08.2014)	
Ich möchte darauf hinweisen, dass meines Wissens ein Stadtratsbeschluss der Stadt Schwabach existiert, wonach Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt ausgeschlossen sind. Der vorliegende Standort zählt meines Erachtens nicht mehr zum Innenstadtbereich.	Ein genereller Stadtratsbeschluss der Stadt Schwabach, wonach Einzelbauvorhaben außerhalb der Innenstadt ausgeschlossen werden, existiert nicht. Zur geringen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde im Punkt A Stellung genommen. Dieser verhältnismäßig geringe Vergrößerung ist konform mit den Aussagen des sich in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Schwabach. Mit der Ermöglichung der Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.
Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach (21.08.2014)	
Als Pflegerin für Umwelt und Naturschutz möchte ich zum vorliegenden B-Plan folgende Einwendungen bzw. Anregungen einbringen:	
In den Stadtratsunterlagen vom 25.10. 2013 wird klar formuliert, dass im Schwabacher Norden kein Versorgungsdefizit besteht. Es ist deshalb auch keine Erweiterung des Discounters erforderlich. Es entstehen mit weiteren Discounter-Neubauten oder Discounter-Erweiterungen nur noch neue Konkurrenzsituationen, die die Zubetonierung unserer Land-	Die Gründe, die zur geringen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geführt haben, sind im Punkt A dieser Tabelle dargestellt. Die planerischen Schritte wurden detailliert im Punkt 3 der Begründung im Hinblick auf die Raumordnung

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>schaft weiter prägen.</p>	<p>und Landesplanung begründet. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<p>Im vorliegenden Fall geht es allerdings nur um die Erweiterung des Standortes auf einer Sonderbaufläche (Lebensmittelmarkt) mitten in einem Gewerbegebiet, das vor Jahren nicht ganzheitlich betrachtet, sondern nach damaligen Wunschvorstellungen von Gewerbetreibenden entwickelt wurde.</p>	<p>Der Lebensmittelmarkt wird seine Verkaufsfläche gering vergrößern von derzeit 900 m² auf 1200m². Da der Einzelhandelsbetrieb laut Regelvermutung als großflächig bewertet wird, muss der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung geändert und erweitert werden. Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen, 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.</p> <p>Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt derzeit in einem Mischgebiet und nicht in einem Gewerbegebiet. Von Norden grenzt er an eine landwirtschaftliche Fläche an. Die, zwischen dem Baumarkt „OBI“ und Lebensmittelmarkt „NORMA“ „gefangenen“ Flächen sind zur Entwicklung eines Mischgebietes vorgesehen (s. Zielsetzung des Bebauungsplanes S-101-06 in dessen Geltungsbereich sich diese Fläche befinden).</p>
<p>Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 714/19 ist wegen der schlechten Gesamtplanung nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich zu nutzen und scheint inzwischen nur noch zur Erweiterung für einen Discounter geeignet. Von Stadtseite ist nie eine andere städtebaulich sinnvolle Nutzung geprüft worden, was dringend geboten gewesen wäre.</p>	<p>Bei der FI.Nr. 714/19 handelt es sich um eine gefangene Fläche zwischen dem Lebensmittelmarkt und der geplanten Straßenverkehrsfläche. Auf Grund der Größe und der o.g. Lage kann sie zusammen mit der angrenzenden Fläche entwickelt werden.</p>
<p>Eine Stadtplanung sollte nur noch von ganzheitlichen (wirtschaftlichen, ökologischen und global-ökologischen und sozialen) Gesichtspunkten getragen werden und nicht von Einzelinteressen.</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 hat zum Ziel den Standort nördlich der Fürther Straße als Nahversorgungsstandort zu sichern. Zusätzlich ist zu ergänzen, dass südlich der Fürther Straße in fußläufiger Entfernung größerer Wohnkomplex mit sozial geförderten Wohnungen geplant ist. Die geplante Erweiterung wird diesen städtebaulich integrierten Standort stärken. Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Zusammenfassend ist zu urteilen: Eine Standortsicherung bzw. „nachhaltige“ Stärkung eines Discounters liegt nicht in den Pflichtaufgaben einer Stadt, deren Aufgabe ist es vielmehr, eine Stadt durch möglichst viel Erhaltung von Naturflächen bei zugleich „sinnvoller“ verdichteten Bebauung für Zukunftsfähigkeit zu sorgen!</p>	<p>Die Gründe, die zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 geführt haben, sind in der Stellungnahme zum Punkt A dieser Tabelle dargelegt. Die Wirtschaftlichkeit ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität des Lebens und Arbeitsbedingungen in der Stadt Schwabach. Für die künftige Entwicklung der Stadt als Oberzentrum Mittelfrankens bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Die Erweiterung des Discounters soll von 1080 auf 1570qm, also um 490qm erfolgen. Dafür ist kein Bedarf nachweisbar. Das Bauvorhaben überschreitet die Geschossfläche der Vermutungsregel und ist in einem Mischgebiet nicht zulässig.</p>	<p>Zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde im Punkt A Stellung genommen. Wie aus diesen Ausführungen hervorgeht, ist das geplante Bauvorhaben nur in einem Sondergebiet zulässig. Um die Realisierung dieses Vorhabens zu ermöglichen wird der rechtsgültige Bebauungsplan S-66-86 in diesem Änderungsverfahren geändert. Der Anregung wird Rechnung getragen.</p>
<p>Der Vorschlag des Investors, den ökol. Eingriff auf den umliegenden Grundstücken zu kompensieren, muss aus Naturschutzsicht abgelehnt werden. Auf den genannten Flächen kann nur eine Grüngestaltung stattfinden, aber kein ökol. Ausgleich, es kann kein wertvoller Lebensraum für seltene Pflanzen oder Tiere entstehen. Mit der Gestaltung einer Freifläche kann der ökol. Ausgleich nicht, wie im Grünordnungsplan angedacht, im Planungsgebiet stattfinden.</p>	<p>Für den Bereich des Planungsbereichs – Fl.Nr. 714/ 16 liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-66-86 vor, der als Ausgangsbasis für die Beurteilung des ökologischen Eingriffs in diesem Teilbereich gilt. Dieses Grundstück kann schon jetzt, wie im o.g. rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, bebaut werden. Ein ökologischer Ausgleich über das bereits festgesetzte Maß hinaus kann bei der Bebauung dieser Flächen nicht verlangt werden.</p> <p>Für die restlichen Flächen des Geltungsbereiches wurde die Wertigkeit der Flächen nach der neuen Ökologischen Prüfliste der Stadt Schwabach (NÖP) ermittelt.</p> <p>Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des vorliegenden Planentwurfes hat ergeben, dass der Ausgleich vollständig im Geltungsbereich der Planung erbracht werden kann (s. Punkt 7 des Umweltberichtes). Dem Gebot den Ausgleich vorrangig im Planungsgebiet durchzuführen, wurde Rechnung getragen.</p> <p>Die Beurteilungsgrundlage (NÖP) ist nicht zu beanstanden. Die ökologische Bilanzierung wurde auf Grundlage dieser NÖP</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
	erstellt. Dem Einwand wird nicht entsprochen.
Ein ökol Ausgleichskonzept ist außerhalb des Baugebietes zu entwickeln und zur Prüfung vorzulegen.	Nach der vorliegenden Berechnung, die auf der Grundlage einer vom Stadtrat beschlossenen Neuen Ökologischen Prüfliste erstellt wurde, besteht kein Erfordernis eine ökologische Ausgleichfläche außerhalb des Geltungsbereiches auszuweisen. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Ein Gesamtenergiekonzept ist vorzulegen, der Einsatz eines BHKWs ist zu prüfen. Die Gestaltung des Daches mit Solarstrompanelen ist vorzuschreiben.	Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um keinen Neubau sondern um eine geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche durch die Auslagerung des Lagers in den geplanten Anbau. An der Ver- und Entsorgung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird sich nichts ändern. Eine derart umfangreiche Prüfung, wie angeregt wird aus dem o.g. Grund für nicht erforderlich gehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Parkplatz ist zu prüfen. Sollte keine Versickerung möglich sein, ist eine Regenrückhalteeinrichtung für die Niederschlagsmenge von Parkplatz und bebauten Fläche zu bauen, damit Niederschlagswasser zeitversetzt der Kanalisation zugeführt werden oder als Brauchwasser für Toiletten genutzt werden kann.	An der Entwässerung der bestehenden Stellplatzanlage ändert sich nichts. Ein Bau einer neuen Regenrückhalteeinrichtung ist nicht vorgesehen. Gemäß den geplanten Festsetzungen sollen alle Pkw-Stellplatzflächen entsiegelt und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Darüber hinaus wird die Stellplatzanlage neu geordnet und nur die tatsächlichen aus dem Stellplatznachweis des Lebensmittelmarktes resultierenden Stellplätze beinhalten. In der Konsequenz können einige schon vorhandene Stellplätze am Nordrand der o.g. Anlage entsiegelt und ökologisch aufgewertet werden. Der Anregung wird in der vorstehenden Form Rechnung getragen.
Beim Bau eines Flachdaches soll zwischen Solaranlagen begrünt werden und zwar mit autochthonen, bienenfreundlichem Material. (Firma Rieger, Blaufelden)	Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-66-86,1.Änderung ist das Flachdach des geplanten Anbaus zu begrünen. Zur Auswahl der Pflanzen dient als Empfehlung die beiliegende Pflanzliste (s. Anlage 1 der textlichen Festsetzungen). Die Solaranlagen sind unter Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Der Anregung wird in der vorstehenden Form Rechnung getragen.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Für die Begrünung des Parkplatzes mit Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu wählen.</p>	<p>gen.</p> <p>Die Auswahl der Pflanzen (Bäume, Sträucher) kann der beiliegenden Pflanzliste entnommen werden (s. Anlage 1 der textlichen Festsetzungen). Es handelt sich um überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzungen. Die Pflanzliste zum Bebauungsplan S-66-86,1.Änderung ist mit der Umweltbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Anregung wird wie geschildert Rechnung getragen.</p>
<p>IHK – Industrie- und Handelsgremium Schwabach (31.07.2014)</p> <p>Jegliche Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt von Schwabach ist kritisch zu sehen und sorgfältig zu prüfen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan geschehen. Es handelt sich um keine Neuansiedlungen sondern um eine angemessene • Vergrößerung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes. Die Vergrößerung dient nach hiesiger Einschätzung der Standortsicherung und damit der Sicherstellung der Nahversorgung.</p>	<p>Es wird auf dem Punkt A dieser Tabelle verweisen. Das Vorhabens steht im Einklang mit der Raumordnung und Landesplanung (s. Punkt 3 der Begründung). Die Prüfung der Einzelhandelsverträglichkeit wurde ebenfalls durchgeführt. Die Auswertung der Ergebnis aus der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten vom Februar 2009 und aus dem CIMA-Handlungsprogramm für den Einzelhandel 2010 hat ergeben, dass die im Verfahren genannte geringe Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Einklang mit den dort formulierten Zielen und Weiterentwicklungen der Stadt Schwabach steht (s. Punkt der Begründung).</p> <p>Die Abregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Insofern unterstützt das Industrie- und Handelsgremium Schwabach die Zielsetzung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg (14.08.2014)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden.</p> <p>Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass</p>	<p>Der Vorhabenträger beabsichtigt das bestehende Gebäude geringfügig zu vergrößern. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine Umverlegung der Leitungen von Kabel Deutschland im Bereich der Planung nicht erforderlich.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	
<p>Landratsamt Roth – Gesundheitsamt – (22.07.2014)</p>	
<p>die Pläne zur geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. E 1 „Jägerweg“ sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen. Sie wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen und ein Ortstermin fand statt. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergaben sich folgende Konfliktsituationen und Auflagen:</p>	<p>Die versandten Unterlagen betrafen die 3. Teiländerung des FNP nördlich der Fürther Straße und die Bebauungsplanunterlagen S-66-86, 1. Änderung – Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel. Die abgegebene Stellungnahme bezieht sich auf ein anderes Planungsgebiet. Das Landratsamt wird im weiteren Verfahren zur öffentlichen Auslegung beteiligt. Dabei entsteht noch die Möglichkeit eine Stellungnahme zu den Planunterlagen des Bebauungsplanes S-66-86,1.Änd. Stellung zu nehmen.</p>
<p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.</p>	<p>s. oben.</p>
<p>N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg (21.07.2014)</p>	
<p>Von der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S-66-86 für den Bereich „nördlich der Fürther Straße“ in Schwabach haben wir Kenntnis genommen. Im o. g. Änderungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH und N-ERGIE Aktiengesellschaft vorhanden oder geplant. Seitens unseres Unternehmens bestehen somit keine Anregungen und Bedenken gegen die geplanten Änderungsmaßnahmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Planungsverband Region Nürnberg (21.08.2014)</p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Regionsbeauftragten werden in der nachstehenden Stellungnahme behandelt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Regionsbeauftragter – Regierung von Mittelfranken, Ansbach (20.08.2014)</p>	
<p>Es wurde festgestellt, dass o. g. Vorhaben (ca. 0,6 ha SO „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um ca. 175 m² auf dann max. 1.200 m² Verkaufsfläche) der Stadt Schwabach</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>- als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>- im Einklang mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 5.3.1 bis 5.3.4 steht (siehe hierzu Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 20.08.2014)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>- Die Änderung des Bebauungsplans ist im Parallelverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen.</p>	
<p>Regierung von Mittelfranken, Ansbach (20.08.2014)</p>	
<p>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.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Punkt A dieser Tabelle verwiesen.</p>
<p>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:</p>	
<p>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, (...).</p>	<p>Die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion wurden bei der Planung beachtet.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgeschäftes im geplanten Sondergebiet nördlich der Fürther Straße wird auf 1.200 m² begrenzt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)</p>	<p>Der bestehende Standort mit der vorgesehenen geringen Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist städtebauliche sehr gut integriert. Siehe auch Punkt A dieser Tabelle.</p>
<p>LEP Anhang 2 - Strukturkarte Schwabach ist ein Oberzentrum.</p>	<p>Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 befasst sich mit einem integrierten Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Durch seine beabsichtigte geringe Vergrößerung werden die Verflechtungsbereiche (Konkurrenz zu anderen umliegenden Geschäften) nicht beeinträchtigt.</p>
<p>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. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. 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.</p>	<p>Siehe Punkt A dieser Tabelle Die genannten Voraussetzungen sind erfüllt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Somit steht die Planung in Einklang mit den einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung. Fachliche Hinweise sind nicht veranlasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
Staatliches Bauamt, Nürnberg (23.07.2014)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86, nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, verbunden mit der dritten Teiländerung des Flächennutzungsplanes, zu. Wir bitten zu beachten, dass der Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind trägt.	Wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Nürnberg (14.08.2014)	
Gegen die Planungen im Vorentwurf zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung, nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes verbunden mit der dritten Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stadtwerke Schwabach GmbH (21.07.2014)	
Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 bestehen keine Bedenken. Im Erweiterungsbereich befinden sich keine im Besitz der Stadtwerke Schwabach befindlichen Stromkabel sowie keine Gas- und Wasserleitungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Vermessungsamt Schwabach (19.08.2014)	
Mit den o.a. Planänderungen besteht Einverständnis. Die vom Vermessungsamt Schwabach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Änderungen nicht berührt. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können keine Aussagen gemacht werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Den Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung liegt der Umweltbericht bei. Im Rahmen der durchzuführenden öffentlichen Auslegung werden die Träger öffentlicher Belange und die Sonderbehörden gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

Feuerwehr Schwabach (14.08.2014 über Ref.2)

Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung

Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz

Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Gebäude liegt in einem Abstand unter 50 m von der Straße und ist sowohl von der öffentlichen Verkehrsfläche wie auch von der davor gelagerten Stellplatzanlage gut erreichbar.
In der vorliegenden Planung werden keine öffentlichen Verkehrsflächen mit sog. Wendehammer geplant.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Straßenverkehrsamt (14.08.2014 über Ref.2)</p>	
<p>Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände bzgl. der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes und der damit verbundenen Änderung des Bebauungsplans sowie der Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplans.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde (14.08.2014 über Ref.2)</p>	
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 und damit verbundene dritte Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird von der UNB in der vorliegenden Form weitestgehend akzeptiert. Die Ausgleichsbilanz ist in Ordnung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Lediglich die Platzierung der Ausgleichsmaßnahmen mitten in der Bebauung wurde von der UNB ursprünglich in Absprache mit dem Planungsamt kritisch gesehen. Für die Vogel- und Tierwelt ist diese kleine, isolierte Grünfläche sicher kein dauerhafter, wertvoller Lebensraum. Seltener Tier- und Pflanzenarten werden hier nicht leben können. Deshalb ist zu prüfen, ob der Ausgleich nicht doch an anderer, sinnvollerer Stelle im Außenbereich angelegt werden könnte.</p>	<p>Der Vorhabenträger war gleich zu Beginn des Verfahrens bemüht Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes zu finden. Leider konnte er keine anderen Flächen als am Nordrand des bestehenden Lebensmittelmarktes (Fl.Nr .714/ 19 nachweisen.</p> <p>Die genaue Berechnung des ökologischen Ausgleichs hat jedoch ergeben, dass er unter Anwendung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen vollständig, sogar mit einer Überkompensation von 162 Wertepunkten erbracht werden kann.</p> <p>Weitere Prüfung der Ausgleichsflächen sind somit nicht erforderlich. Mit den vorgesehenen Maßnahmen, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung • Verwendung von heimischen Baum und Straucharten, • Entsiegelung und Strukturanreicherung von Plätzen z.B. durch Pflanzung von Großbäumen, • Erhalt bzw. Neupflanzung typischer Hof- und Straßenbäume. <p>können die Ziele des ABSP für diese Sondergebietsfläche größtenteils erreicht werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<p>Da es sich aber um eine geringfügige Bebauungs- und Flächennutzungsplanänderung mit wenig zusätzlichem Eingriff in Natur und Landschaft handelt, würde die UNB auch die bestehende Ausgleichsplanung akzeptieren. Es ist jedoch noch ein genauer Ausgleichsmaßnahmenplan (=auf welche Art und Weise wird die Grünanlage angelegt und gepflegt) vorzulegen. Es sind auch noch Sicherungsmaßnahmen durch eine Eintragung der Ausgleichsfläche im Grundbuch und durch eine Bankbürgschaft nötig.</p>	<p>Die Ausgleichsbilanz wurde mit der UNB abgestimmt. Der Grünordnungsplan für die private Grünfläche am Nordrand des Sondergebietes wird dem Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Es ist vorgesehen, die o.g. Fläche über einen Eintrag im Grundbuch zu sichern.</p> <p>Den Anregungen wird wie geschildert Rechnung getragen.</p>
<p>Gemäß der Begründung zum B-Plan werden zur Bepflanzung standortgerechte, einheimische Gehölze empfohlen und auf die Auswahlliste zur Bepflanzung hingewiesen. Deshalb sollte in der Auswahlliste auf folgende Gehölze verzichtet werden: Klein- und mittelkronige Bäume: Baumhasel, Apfeldorn, Chinesische Wildbirne Sträucher: Kupfer-Felsenbirne, Deutzie, Pfeifenstrauch, Alpenjohannisbeere, Flieder</p>	<p>Die Anpflanzliste wurde entsprechend der vorgebrachten Anregung angepasst. Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Bezüglich der Begrünung der Flachdächer ist ebenfalls eine Empfehlung auszusprechen, welche Einsaat verwendet werden soll. Auch hier sollten standortgerechte, einheimische und ggf. autochthone Pflanzen wie der Scharfe und der Milde Mauerpfeffer, etc. verwendet, bzw. eingesät werden. Die Liste der einzusäenden Pflanzen sollte in Abstimmung mit der UNB festgelegt werden.</p>	<p>Die Anpflanzliste wird entsprechend der vorgebrachten Anregung ergänzt, bzw. angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
Öffentlichkeit	
-keine-	
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (25.07.2014)	
<p>Wir regen an, weitere Flächen, welche sich derzeit ebenfalls noch im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-101-06 befinden, in das Verfahren einzubeziehen.</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 befasst sich nur mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt und seiner Erweiterungsmöglichkeiten.</p> <p>Für die Flächen zwischen dem Baumarkt „OBI“ und dem o.g. Lebensmittelmarkt wurde ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren S-101-06 eingeleitet. Er hat zum Ziel die vorhandenen Nutzungen (Baumarkt „OBI“, A.T.U mit der Kfz-Werkstatt, Tankstelle) zu sichern sowie die restlichen Flächen städtebau-</p>

Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung

	<p>liche neu zu ordnen, mit der Zielsetzung dort ein Mischgebiet zu entwickeln. D.h. der Bebauungsplan s.101-06 verfolgt eine andere Zielsetzung wie das laufende Verfahren.</p> <p>Im Gegenteil zum laufenden Bebauungsplanverfahren S-66-86,1.Änderung verbunden mit der 3. Teiländerung des FNP wird der Bebauungsplan S-101-06 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. D.h. eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 beibehalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan S-101-06 setzt eine Teilfläche aus Fl. Nr. 714/11 Gemarkung Penzendorf als Straßenfläche fest. Hierzu wurde bereits am 02.07.2001 ein Grunderwerbenauftrag an Amt 31 versandt. Die Teilfläche dient zur Herstellung der Erschließungsstraße „An den Kreuzwegäckern“. Diese Teilfläche ist das letzte fehlende Verbindungsstück für die Straße, das noch in das Eigentum der Stadt Schwabach gebracht werden muss.</p>	<p>Die angesprochene Straßenfläche liegt im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes S-101-06. Die Aussagen zu dieser Planung bzw. getätigtem Grunderwerb können im laufenden Bebauungsplanverfahren S-66-86,1.Änderung nicht gemacht werden, da diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt und somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die zusätzliche Aufnahme der im Bebauungsplan S-101-06 festgesetzten Straßenflächen, die an den Bebauungsplan S-66-86 angrenzen, eröffnet somit die Möglichkeit, den Grunderwerb zu realisieren, insbesondere weil es sich bei Fl. Nr. 714/11 Gemarkung Penzendorf und den Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans S-66-86 um die gleichen Grundstückseigentümer (Familie) handelt. Die Chance, den Grunderwerb durchzusetzen wird daher als hoch eingeschätzt.</p>	<p>Sehe vorstehende Stellungnahme.</p> <p>Die angesprochene Straßenverkehrsfläche wird ausschließlich der Erschließung des geplanten Mischgebietes zwischen dem Baumarkt „OBI“ und den Nutzungen nördlich der Fürther Straße dienen. Es besteht sowohl städtebaulich wie auch wirtschaftlich keine Verflechtung dieser Fläche und dem aktuellen Bauvorhaben. Eine Aufnahme der o.g. Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des BPlanes S-66-86,1.Änderung ist aus den vorstehenden Gründen nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
<p>Durch Schaffung dieser Erschließungsstraße könnte auch die Logistik/Anlieferung der Firma NORMA vom Norden her erfolgen, über die Straße Nasbachtal und vom Kundenverkehr entkoppelt werden. Die Anlieferung des benachbarten Bau- und Heimwerkermarktes erfolgt bereits über diese Trasse, ebenso die für den Markt geschaffenen Mitarbeiterstell-</p>	<p>Die Fa. Norma beabsichtigt keine Änderung der bestehenden Anlieferungslogistik.</p> <p>Darüber hinaus beträgt der Geländehöhenunterschied am Nordrand des Geltungsbereiches ca. 2.0 m. Somit erscheint es</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
plätze werden bereits über diese Straße angefahren.	<p>nicht sinnvoll die Anlieferung des Lebensmittelmarktes von Norden zu führen, wenn sie auf dem <u>kürzesten Weg</u>, direkt von der Fürther Straße erfolgen kann.</p> <p>Es ist nicht sinnvoll den Verkehr weiter ins Gebietsinnere zu ziehen, wenn derzeit eine sinnvoll funktionierende Andienung direkt von der Fürther Straße bereits besteht.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
Jugendamt (Kommunale Jugendarbeit) (14.08.2014 über Ref.2)	
Zu der oben genannten Planänderung bestehen von unserer Seite keine weiteren Anregungen oder Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat (14.08.2014 über Ref.2)	
Von Seiten der Seniorenarbeit und des Seniorenrates bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
Tiefbauamt (15.08.2014)	
<p><u>1. Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Der Geltungsbereich S-66-86 und die Flächen der geplanten Erweiterung werden bereits im Mischsystem mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Fürther Straße entwässert. Im Rahmen des Umbaus- und der Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, insbesondere der Parkplätze und Außenanlagen, ist Niederschlagswasser, sofern der anstehende Boden geeignet ist, oberflächennah zu versickern. Ein Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser ist dem Tiefbauamt vorzulegen. Ansonsten kann der geplanten Erweiterung zugestimmt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes S-66-86, 1. Änderung sind die Pkw-Stellplätze der Stellplatzanlage wasserdurchlässig auszuführen. Der Rest dieser Anlage ist bisher an die bestehende öffentliche Kanalisation angeschlossen. Im weiteren Verfahren wird vom Vorhabenträger die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen.</p> <p>Der Anregung wird wie geschildert Rechnung getragen.</p>
<p><u>2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine öffentlichen Verkehrsflächen liegen - ohne Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.