



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 - Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zur öffentlichen Auslegung
2. Planunterlagen:
  - 2.a Planblatt
  - 2.b Satzungstext
  - 2.c Begründung –Teil A
  - 2.d Umweltbericht als Teil B der Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.06.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.06.2016	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Vorschläge der Verwaltung beschlossen.
2. Den geringfügigen redaktionellen Änderungen in den Planunterlagen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung, nördlich der Fürther Straße – Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt vom 10.05.2016 und den textlichen Festsetzungen vom 10.05.2016, wird unter Hinweis auf die Begründung vom 10.05.2016.(siehe Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Mit dem Vorhabenträger wurde eine Kostenübernahmevereinbarung in Höhe von insgesamt 2.600,- € abgeschlossen (auf die Bebauungsplanänderung entfallen hieraus 1.400,-€)		
Haushaltsmittel vorhanden?	ja		
Folgekosten	keine		

## **I. Zusammenfassung**

Die Firma „Norma“ beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt nördlich der Fürther Straße sowie die dazugehörige Stellplatzanlage westlich des Gebäudes zu erweitern. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung vom 01.03.2016 bis 05.04.2016 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen in der heutigen Sitzung die im Rahmen der o.g. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Hinweis: Parallel mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung, wurde der Entwurf zur 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich der Planung öffentlich ausgelegt.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Bisheriges Verfahren**

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 Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gem. § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist in der Stadtratssitzung am 31.07.2015 erfolgt. In der o.g. Sitzung hat der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 gebilligt und beschlossen auf Grundlage der Planung die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die o.g. Auslegung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 01.03.2016 bis 05.04.2016 stattgefunden. Die Stellungnahmen und deren Behandlung aus diesem Verfahrensschritt sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) zusammengefasst.

### **2. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aus der öffentlichen Auslegung**

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

Insgesamt ergab sich kein Änderungsbedarf des Bebauungsplanentwurfs. Die vorgenommenen Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen, der Begründung sind nur redaktioneller Art und dienen lediglich der Klarstellung und berühren keine Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan kann daher gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

### 3. Schilderung der Planänderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung

Planzeichnung	keine Änderung
Gesetzesgrundlagen	BNatSchG -Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) um die aktuelle Änderungsfassung ergänzt.
Satzungstext	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis „ Mit dem Bauantrag bzw. der Genehmigungsfreistellung ist eine Betriebsbeschreibung zwingend vorzulegen“ wurde in den <u>Punkt I. 1</u> -Art der baulichen Nutzung- verschoben.</li> <li>• Im <u>Punkt I.9</u> Lärmschutz wurde eingefügt „Die Einhaltung der Vorgaben aus dem o.g. Schallschutzgutachten ist zwingend mit dem Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.“</li> <li>• Im Punkt III.3 wurde bisher unter Hinweise die Formulierung aufgenommen „Als Teil der Bauvorlagen ist der Freiflächengestaltungsplan zwingend mit dem Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung vorzulegen“</li> <li>• Die bisher unter Hinweise vorgeschriebene Schutzmaßnahmen an den Bäumen, Versorgungsleitungen und Mutterboden wurden als Festsetzung in einem gesonderten <u>Punkt IV Schutzmaßnahmen</u> zusammengefasst.</li> <li>• Im Punkt IV Schutzmaßnahmen wurden Auflagen bei den Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen formuliert.</li> <li>• <u>Punkt VI. Hinweise</u> wurde neu gegliedert und neu nummeriert.</li> <li>• Die Vorlage einer Betriebsbeschreibung / Freiflächengestaltungsplanes wurde aus diesem Punkt herausgenommen und im Punkt I.1 / III.3 verschoben.</li> </ul> <p><b>Im Punkt VI Hinweis, Unterpunkt 1-</b> es wird auf das gültige DWA Regelwerk hingewiesen. (bisher DWA Merkblatt 153).  <b>im Unterpunkt 5-</b> Abführung von Oberflächenwasser wurde der Hinweis auf die Ansammlung der Oberflächenwasser in Zisternen entsprechend der Abstimmung mit dem Tiefbauamt abgeändert.</p>
Begründung	Die Festsetzungen und die Hinweise wurden entsprechend den vorgenommenen Änderungen im Satzungstext begründet.
Umweltbericht	Keine Änderung

### 4. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Fürther Straße (die im gesamten Verfahren im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde) und der Fassung des Satzungsbeschlusses zum o.g. Bebauungsplan durch den Stadtrat, wird zunächst diese Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.

Vorbehaltlich dieser Genehmigung wird die o.g. Teiländerung des FNP und der Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung, nördlich der Fürther Straße - Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes durch die Bekanntmachung im Amtsblatt wirksam bzw. rechtsverbindlich.

Mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### III. Kosten

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