



## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN S- 66-86, 1. Änderung**

- Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes-

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER FÜRTHER STRASSE



A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Größe des Gebietes .....	3
1.2	Aktuelle Nutzung .....	3
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung - Beschreibung des Vorhabens</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingung der Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
3.2	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan- FNP- Teiländerung des FNP im Bereich der Planung .....	4
3.3	Raumordnung und Landesplanung	
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Einzelhandelsverträglichkeit</b> .....	<b>6</b>
5.1	Gesamtbewertung des Standortes .....	7
5.2	Gesamtbeurteilung .....	7
<b>6.</b>	<b>Geplante Festsetzungen und Hinweise</b> .....	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
<b>6.2.</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
6.3	Grüngestaltung.....	11
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
7.1	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung .....	13
<b>8.</b>	<b>Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>14</b>
8.1	Energienutzung und Energieeinsparung .....	13
8.2	Altlasten .....	13
8.3	Sonstige Umweltaspekte .....	14
8.4	Immissionen /Lärm .....	14
8.5.	<b>Geruchsmissionen</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten und Ausbau der Erschließung / Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>

#### **Anlagen:**

1. Planblatt zur 3.Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Planung, nördlich der Fürther Straße
2. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm des Ing. Büro Sorge vom 07.03.2001

## 1. Planungsgrundlagen, Bestandsbeschreibung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2013.

Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der jeweiligen gültigen Fassung.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

### 1.1 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 5720 m<sup>2</sup> groß und liegt im Norden Schwabachs. Es ist zum großen Teil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan S-66-86 überplant.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes besteht aus folgenden Grundstücken: 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.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Entlang der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage beträgt der Geländehöhenunterschied ca. 2.0 m.

### 1.2 Aktuelle Nutzung

Der Planbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-66-86 liegt, ist vollständig mit einem Lebensmittelmarkt und dessen Stellplatzanlage überbaut. Auf den Grundstücken: Fl.Nr. 715/ 8 und -/9 befindet sich ebenfalls die Stellplatzanlage dieses Marktes. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 714/ 19 und 715/8 ist eine Hecke vorhanden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung -kurze Beschreibung des Vorhabens

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 rechtsgültige Bebauungsplan 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 im Bereich der Planung notwendig.

Das Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ein-

### zelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“.

Es soll nur ein Einzelhandelsbetrieb mit dem im Punkt I,1 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Kernsortiment zulässig sein.

Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen wurden basierend auf den Ergebnissen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts (CIMA) für die Stadt Schwabach erarbeitet.

Bei der geplanten Vergrößerung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht werden. Das entspricht der handelsüblichen Entwicklung wonach Discountmärkte ihre Verkaufsflächen inzwischen auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> ausweiten, um den Kundenkomfort zu erhöhen und die Wettbewerbsfähigkeit mittelfristig zuzusichern.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nördlich der Fürther Straße soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

## **3. Rahmenbedingung der Planung**

### **3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich besteht zum Teil aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-66-86 aus dem Jahre 1986 und der Erweiterungsflächen im rückwertigen Bereich des Lebensmittelmarktes. Er ist begrenzt:

- im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 714/11, 717/6 Gem. Penzen-  
dorf (*im wirksamen FNP der Stadt Schwabach als gemischte Baufläche dargestellt*),
- im Osten durch die Straße Nasbachtal,
- im Süden durch die Fürther Straße und
- im Westen durch das Grundstück Fl.Nr. 717/7 (ATU-Kfz-Werkstatt).

### **3.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan- FNP**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan - 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 (eigenes Verfahren zur 3. Teiländerung des FNP im Teilbereich nördlich der Fürther Straße).

### **3.3 Raumordnung und Landesplanung**

Raumstrukturell befindet sich Stadt Schwabach im Verdichtungsraum des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Swabach (*LEP- Anhang 2 Strukturkarte*).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7) festgelegt.

Im LEP wird das Ziel für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.3.1 so formuliert, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen.

Abweichend sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

Die Ausweisung der Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (*Punkt 5.3.2 im LEP*).

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 Vorgaben sind an diesem Standort nördlich der Fürther Straße erfüllt.

Der Standort für die Vergrößerung des bestehenden Nahversorgungszentrums nördlich der Fürther Straße kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

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

***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.

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.

*Im Rahmen der Beteiligungsverfahren 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.*

#### **4. 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. Er setzt ein Mischgebiet fest. Die restlichen Flächen des Planungsbereiches liegen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-101-06 mit Zielsetzung - Entwicklung eines Mischgebietes.

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme einer Teilfläche der Fl.Nr. 714/19 mit dem Lebensmittelmarktgebäude und seiner großflächigen Stellplatzanlage vollständig bebaut. Mit diesem Änderungsverfahren sollen dem o.g. bestehenden Lebensmittelmarkt geringe Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Das geplante Vorhaben überschreitet 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Demnach ist von Großflächigkeit auszugehen, dadurch der Markt nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig ist, nicht aber in einem Mischgebiet.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes liegt teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes S-66-86 sowie auch außerhalb dessen Geltungsbereich. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl und die grünordnerischen Festsetzungen sind nicht eingehalten.

Der o.g. Bebauungsplan wird geändert, um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Der Standort selbst ist Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwabach. Grundsätzlich wird mit dem Konzept das Ziel verfolgt, zentrale Versorgungsbereiche festzulegen, um insbesondere die Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

## 5. Einzelhandelsverträglichkeit

Nach Aussage des CIMA-Einzelhandels-Gutachtens vom Februar 2009 besteht derzeit im nördlichen Stadtgebiet eine Unterversorgung im Bereich Nahversorgung, die durch den neu entstandenen Vollsortimenter EDEKA Am Pointgraben behoben wird. Der Bebauungsplan S-16-67, 2. Änderung zum Zwecke der Ansiedlung eines solchen Lebensmittelmarktes Am Pointgraben ist bereits rechtsverbindlich und das Bauvorhaben verwirklicht.

Das o.g. CIMA-Einzelhandelsgutachten befindet sich noch in der Überarbeitung.  
(Aufgrund der Novelle des Baugesetzbuches wird zur Steuerung von Einzelhandel die Abgrenzung und Festlegung von so genannten zentralen Versorgungsbereichen gefordert.)

In diesem Planungsstadium werden die vorliegenden Ergebnisse aus dem CIMA-Gutachten vom Juni 2007 ausgewertet. Es trifft über den Standort folgende Aussage (s. Seite 63 des Gutachtens):

*„Mit mehr als 19.000 m<sup>2</sup> Fläche haben die so genannten integrierten Lagen außerhalb der Innenstadt eine große Bedeutung im Schwabacher Handelsversorgungsnetz. Letztlich sind damit alle Standorte zusammengefasst, die in den Ortsteilen Nahversorgungsfunktion haben, wie der überproportionale Anteil an Lebensmittel-Flächen zeigt. Zusätzlich ist auch das neue Fachmarktgelände an der Rother Straße als Lage 2 zu typisieren, da es noch als integrierter Standort gilt.*

*Zur Nahversorgungsstruktur in Schwabach vgl. ausführlich Seite 83.*

*Neben der Branche Lebensmittel gibt es kaum ausgeprägte Schwerpunkte im Branchenbesatz. Letztlich werden auch in den 2er Lagen sämtliche Einzelhandelssortimente angeboten. Etwas stärker vertreten sind die Branchen Elektro/Unterhaltungselektro durch den TeVi-Markt sowie Sport durch den Anbieter an der Nürnberger Straße.*

*Die Wettbewerbsfähigkeit ist in den 2er Lagen im Durchschnitt höher als in anderen Lagen, was größtenteils auf das jüngere Baualter, die betriebsgerechten Verkaufsflächen und die ausreichende Zuordnung von eigenen Stellplätzen zurückzuführen ist.*

*Die Zielgruppenorientierung ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Viele der Großflächen sind im discountorientierten bis konsumigen Genre angesiedelt (z. B. die meisten Lebensmittelanbieter). Die kleineren Spezialisten haben zum Teil durchaus auch gehobene Ansprüche an ihr Sortiment.“*

Die Auswertung der weiteren vorliegenden Ergebnisse aus der Fortschreibung des o.g. CIMA -Gutachtens vom Februar 2009 und aus dem CIMA-Handlungsprogramm für den Einzelhandel 2010 hat ergeben, dass die geringe Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Einklang mit den dort formulierten Zielen und Weiterentwicklungen der Stadt Schwabach steht“.

Auf Seite 6 des CIMA-Gutachtens vom Februar 2009 wurden formulierte Empfehlungen **„Ziele/Entwicklungsperspektiven“** gemacht:

*„Da die Sicherung der Innenstadt als Haupteinkaufslage höchste Priorität haben sollte, ist auch für die Lage 2 eine sehr restriktive Flächenausweisung für Einzelhandel zu empfehlen. Dabei spielt es zunächst keine Rolle, ob die fraglichen Standorte als integriert gelten. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz.*

*Am Standort Rother Straße sollten keine weiteren innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente mehr angesiedelt werden.*

*Inbesondere der Sportanbieter in der Nürnberger Straße ist beispielhaft dafür, dass die bestehende Solitärage nicht optimal ist. Gleichzeitig fehlt diese Branche im Angebotsmix der*

*Innenstadt. Im Zuge weiterer innerstädtischer Projektentwicklungen wäre zu überlegen, diesen Anbieter oder andere Sporthändler zu integrieren, um diese Branchenlücke in der Innenstadt zu schließen.*

*Mögliche zukünftige Nahversorgungsstandorte sollten sich am Bedarf des sie umgebenden Quartiers orientieren und in die Siedlungsentwicklung integriert sein, um signifikante fußläufige Einzugsgebiete im Sinne einer wohnortnahen Versorgung zu erreichen“.*

Auch im Entwurf zur Fortschreibung des o.g. CIMA Gutachtens vom März 2013 wurden folgende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Fürther Straße formuliert (s. Seite 62 des o.g. Gutachtens):

*„Im Standortbereich Fürther Straße sind zwei Lebensmitteldiscounter ansässig, so dass hier von weiteren Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten abgesehen werden sollte und der Fokus auf die Modernisierung bzw. Erweiterung der bestehenden Anbieter gelegt werden sollte. Dabei sollte ein umfangreicher Angebotsausbau im Nahversorgungsbereich stattfinden.*

*Um das bestehende Nahversorgungsnetz in Schwabach nicht negativ zu verändern, ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 -1.400 m<sup>2</sup> je Standort und somit eine Fokussierung v. a. auf die wohnortnahe Versorgung vorzunehmen“.*

Darüber hinaus wurde im CIMA-Handlungsprogramm für den Einzelhandel 2010 (vom 08.03.2010) als eine von den Sofortmaßnahmen die Erhöhung der Marktchancen / Wettbewerbsfähigkeit durch Vergrößerung, Ladengestaltung und Sortimentsanpassung genannt.

**Die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, verbunden mit der in diesem Verfahren formulierten Sortimentsanpassung entspricht dieser Zielsetzung.**

## **5.1 Gesamtbewertung des Standortes**

Der Standort nördlich der Fürther Straße weist folgende Vorteile auf:

- er bietet eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Stadteile der Stadt Schwabach,
- er liegt verkehrsgünstig und ist gut an das Busnetz angebunden und von eigenen Radweg erschlossen,
- in Sichtnähe ist ein Netto-Markt mit Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Bäcker, Metzger, Apotheke vorhanden, so dass sich an der Fürther Straße ein vollwertiger Einkaufsstandort ergibt,
- es sind bereits Baurechte an diesem Einzelhandelsstandort vorhanden.

## **5.2 Gesamtbeurteilung**

Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-66-86 sind bereits umfangreiche Baurechte für diesen Nahversorgungsstandort vorhanden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Standort in ein Sondergebiet umgewandelt und entsprechend vergrößert werden. Insgesamt soll die Planung dazu dienen, den Standort nördlich der Fürther Straße zu stärken und nachhaltig zu sichern. Sie soll weiterhin der Sicherung der bestehenden Grundversorgung im direkten Wohnumfeld (insbesondere Einzugsbereich des bisherigen Lebensmittelmarktes) sowie der Versorgung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung, als Ergänzung des Wohngebietes „Kreuzwegäcker“ südlich der Fürther Straße dienen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der nur geringfügigen Angebotsverbesserung und der weiteren Ausrichtung auf die wohnortnahe Grundversorgung keine raum-

ordnerischen Auswirkungen erwarten lässt (unterhalb der Erheblichkeitsschwelle).

Die Funktionsfähigkeit der umliegenden Grundzentren wird durch die Planung nicht berührt. Zusammen mit dem EDEKA- Vollsortimenter an der Straße Am Pointgraben wird eine zeitgemäße Grundversorgung des einwohnerstarken, nördlichen Teils der Stadt Schwabach sichergestellt.

Darüber hinaus werden die naturschutzrechtlichen Eingriffe, durch die Erweiterung des Norma-Marktes, vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Es werden keine zusätzlichen Immissionsbelastungen von Anwohnern durch den Geschäftsbetrieb erwartet.

Es sind keine zusätzlichen infrastrukturellen Aufwendungen seitens der Stadt Schwabach zu tätigen.

## 6. Geplante Festsetzungen und Hinweise

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Die Zweckbestimmung wird als Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel mit dem im Punkt 6.1 c definierten Sortimentsabgrenzung festgesetzt.

Um die Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu reduzieren, wird im geplanten Sondergebiet nur ein Einzelhandelsgeschäft bei dem zu dem dessen Kernsortiment reglementiert ist, festgesetzt (s. Punkt I,1 und Anlage 1 zur textlichen Festsetzungen).

Durch die Flächenbeschränkung der einzelnen Randsortimente (maximal 60 m<sup>2</sup> pro Randsortiment) wird erreicht, dass innerhalb des zulässigen Einzelhandels keine größeren untergeordneten Einzelfachgeschäfte (z.B. Drogerie) errichtet werden können. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleiben.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird die gemäß § 19 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ =0,8) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist nur dann zulässig, wenn diese durch mizurechnende bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dauerhaft wasserdurchlässig befestigt werden. Auf Grund der Vorprägung als Einzelhandelsstandort und der Lage ist dies städtebaulich unproblematisch.

Die Baugrenzen wurden relativ weitläufig gezogen, um eine Reglementierung von Gebäudeformen zu vermeiden.

##### Geschossfläche

Um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes planungsrechtlich zu steuern wird neben der GRZ auch eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Aufbauend auf den Ergebnissen des fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachtens wird die Geschossfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die zusätzlichen Festsetzungen zur Geschossfläche (Anrechnung der Geschossflä-

chen in Nicht-Vollgeschossen und Tiefgaragenbonus) dient der genaueren Abschätzung der möglichen Verkaufsflächen.

#### Verkaufsfläche

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> festgelegt.

In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen.

Eine höhere Verkaufsfläche als festgesetzt soll nicht zulässig sein, um eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt nicht zu erschweren.

#### Bezugshöhe/ Wandhöhe

Die festgesetzte Bezugshöhe von 350,50 m über NN baut auf dem Bestand auf.

Die gewählte Mindestwandhöhe (WH<sub>min</sub> = 6,50 m) und maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub> = 10,00 m) orientiert sich an der umliegenden Bebauung im angrenzenden Misch und Gewerbegebiet (A.T.U, Autohaus FESER) und spiegelt das Planungsziel wieder entlang der Fürther Straße eine höhere Bebauung als das Bestandsgebäude im geplanten Sondergebiet zuzulassen.

Die getroffene Festsetzung der Mindest- und Maximal- Wandhöhe gewährleistet, dass das Planungsgebiet sich harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Fürther Straße einfügt.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird gemessen von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Wandhöhe zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.

Insgesamt wurde eine moderate Höhenentwicklung gewählt.

Zur besseren Umsetzbarkeit der Bauvorhaben ist die Fläche der Gebäudeteile, deren Höhe unter der festgesetzten Mindestwandhöhe liegt, auf maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt..

Für das bestehende Einzelhandelsgebäude im Planungsgebiet gilt der erweiterte Bestandschutz.

#### c) Erweiterter Bestandschutz

Für das bestehende Gebäude, das den künftigen Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe und Dachform widerspricht, wird bis zu einer Grundfläche in Höhe von 1.200 m<sup>2</sup> (= Bezugsgröße) ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt..

Eine Erweiterung des o.g. Gebäude über diese 1.200 m<sup>2</sup> hinaus ist bis max. 30 % dieser Bezugsgröße zulässig (entspricht max. 360 m<sup>2</sup>).

Dadurch soll verhindert werden, dass an dem vorhandenen Gebäude sukzessiv immer neue größere Erweiterungen der baulichen Anlage vorgenommen werden.

#### d) Sortimentsabgrenzung

-(s. Anlage 1 zur textlichen Festsetzungen- Sortimentsliste)-

Um die negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiches zu begrenzen wurde die Abgrenzung der Sortimente des Einzelhandelsgeschäftes vorgenommen

Somit ist es nur ein Einzelhandelsgeschäft mit dem Kernsortiment (s. Anlage 1 Sortimentsliste) besteht aus:

- Mindestens 75 % der Verkaufsfläche gemäß Festsetzung 2.2 aus dem Sortiment „Lebensmittel (inkl. Getränke)“ (*entspricht mind. 900 m<sup>2</sup> bei der max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>*) und
- Maximal 25 % der Verkaufsfläche gemäß der Festsetzung 2.2 aus den weiteren Sortimenten der Sortimentsgruppe „nahversorgungsrelevante Sortimente“ (*entspricht max. 300 m<sup>2</sup> bei der max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>*) Jedes einzelne Randsortiment aus der Sortimentsliste (s. Anlage 1) darf je maximal 60 m<sup>2</sup> belegen.  
Damit soll eine Spezialisierung auf ein Sortiment verhindert werden.  
Das Randsortiment im Sondergebiet darf auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der o.g. Sortimentsliste umfassen.

Damit die Ziele des Einzelhandelskonzeptes erreicht werden kann, ist eine Aufteilung in mehrere einzelne Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Abgesehen von den oben geregelten Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente, außer Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Anlage 1 im SO-Bereich ausgeschlossen.

Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter.

e) Bauweise

Um die zweckmäßige Baukörperanordnung zu ermöglichen wird auf eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

f) Abstandsflächen

Die nach BayBO geltenden Abstandsbestimmungen gelten unverändert.

g) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Aufteilung der Stellplatzanlage wird im Interesse einer möglichst großen planerischen Gestaltungsfreiheit nicht näher geregelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS).

h) Werbeanlagen als Nebenanlage

Die Zulässigkeit der Werbeanlagen ist in der gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach vom 17.12.2012 geregelt.

Weitere Regelungen im Bebauungsplan bezüglich der Werbeanlagen über den Regelungsinhalt dieser Satzung sind nicht notwendig.

## 6.2. Baugestalterische Festsetzungen

a) Dächer und Fassaden

In den angrenzenden gewerblich genutzten Gebieten (westlich Autohaus FESER und östlich KFZ- Werkstatt A.T.U) herrschen flachgeneidete Dächer vor.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung werden im geplanten Sondergebiet Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° geplant.

b) Anlagen für die Solarenergienutzung

Damit diese Anlagen auf dem Dachflächen vom Straßenraum nicht sichtbar werden, sind die Module flächenbündig mit der Dachhaut zu integrieren oder aufzulegen. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen mindestens 2 m von den Fassaden zurück versetzt sein und dürfen die Attika maximal um 1 m überschreiten.

c) Baumstandorte

Das mit dem Lebensmittelmarkt bebaute Grundstück ist schon zum Teil durchgrünt. Die festgesetzten Grünelemente nördlich der Fürther Straße sollen die Kulisse des Straßenraumes bilden. Darüber hinaus wird die Stellplatzanlage zusätzlich mit Bäumen begrünt.

In diesem Bereich sind insgesamt (vorhandene wie auch neu zu pflanzende) 6 Baumpflanzungen vorgeschrieben.

d) Höhenlage/ Stützmauer

Auf Grund der Höhenlage des Gebietes sind an begründeten Stellen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

e) Standort für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen sind.

### 6.3. Grüngestaltung

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Bebauung in das Ortsbild harmonisch einfügen.

Die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Freiflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

Die Pflanzliste (Anlage 2 zur textlichen Festsetzungen) dient als Empfehlung.

Die **Grünordnung** sieht für den vorgenommenen ökologischen Eingriff folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vor:

- Innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellflächen, gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen, um eine Einbindung der Gebäude in das Umfeld zu erreichen.
- Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sowie auch der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über den belebten Oberboden der nicht überbauten Grundstücksflächen soweit möglich zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Es darf ausschließlich schadstofffreies Wasser versickert werden, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Neben der Versickerung ist ein Rückhalt des Dachwassers über Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser uneingeschränkt möglich.
- Die Flachdächer der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches

dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, so dass die Reduktion der Grundwasserbildung durch Versickerung möglichst gering gehalten wird.

- Im PKW- und Stellplatzbereich sind gemäß der Stellplatzsatzung Baumpflanzungen durchzuführen.  
Die Durchgrünung der Parkflächen trägt zur Einbindung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in das Umfeld bei. Es wird eine Beschattung der Parkplätze erreicht, sowie das Mikroklima verbessert.
- Auf der Südseite des Gebäudes ist die Fassade zu begrünen. Es ist hierfür mind. ein ca. 65 cm breiter Pflanzstreifen herzustellen.
- Die Stellflächen der Stellplatzanlage sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.
- Zur Bepflanzung werden standortgerechte, heimische Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

#### Ökologische Bilanz im Planungsgebiet

Durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes und der Stellplatzanlage ist der ökologische Eingriff zu bilanzieren. Die ökologische Bilanz ist detailliert im Punkt 7 des Umweltberichtes als Teil B der Begründung dargestellt.

Die ökologische Bewertung des *Bestandes* und der geplanten Entwicklung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte auf Grundlage der „Schwabacher Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“.

Durch den Vergleich des Bestandes mit der Planung wurde die Höhe der ökologischen Kompensation ermittelt.

Für den vorgenommenen ökologischen Eingriff werden neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen folgende ökologische Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten und zur Abgrenzung des Sondergebietes von den restlichen noch unbeplanten, im FNP als gemischte Baufläche dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Flächen wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Fl.Nr.: 715/8, 714/16 und Teilfläche aus 714/1 9 ) eine private Anpflanzfläche als Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Hecken festgesetzt. Dort sollen weitere standortgerechte und heimische Gehölze angepflanzt werden s. (*Maßnahmenplan 1 im Punkt II, 2 der textlichen Festsetzungen*).
- Aufwertung der vorhandenen privaten Grünfläche entlang der Fürther Straße durch zusätzliche neue Bepflanzungen (*s. Maßnahmenplan 1 im Punkt II, 3 der textlichen Festsetzungen*).

Durch die o.g. grünordnerischen Maßnahmen wird der ökologische Eingriff komplett im Planungsgebiet erbracht.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fürther Straße ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße, die mit Ihren vier Spuren, entsprechenden Lichtsignalanlagen und Abbiegerspuren eine hohe Verkehrsbelastung aufnehmen kann.

Die vorhandene Zufahrt der Norma-Filiale wurde in den Bebauungsplan unverändert übernommen.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und ausreichend gesichert. Anpassungsbedarf aufgrund der geringen Erweiterung des Gebäudes ist nicht gegeben.

#### a) Ein- und Ausfahrten

Auf Grund der Funktion und der ihr zugewiesenen Bedeutung der Fürther Straße als Ringstraße sowie um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, können keine weiteren Grundstückszufahrten von der o.g. Straße zugelassen werden. Somit ist entlang der Fürther Straße im Planungsgebiet nur eine max. 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

#### b) Masten, Funk- und Sendeanlagen sowie Freileitungen

Freileitungen und Maste für den überörtlichen versorgungsdienende Funk- und Sendeanlagen sind im Planbereich aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig.

Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernseekabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

#### c) Wasser – und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Trassen.

#### d) Abwasserbeseitigung

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts werden an der vorhandenen Kanaltrasse und der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen keine Änderungen vorgenommen.

Durch die zunehmende bauliche Tätigkeit wächst jedoch die Gefahr, dass durch weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Im Bebauungsplan wurde deshalb die Festsetzung getroffen, dass die am südlichen, westlichen sowie nordwestlichen Rand der Stellplatzanlage geplanten PKW - Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Für die Stellplätze, die in wasserdurchlässiger Weise auszuführen sind, ist ein gesonderter Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des gültigen DWA-Regelwerkes bei einer direkten Versickerung nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser der asphaltierten Verkehrsflächen ist, wie bereits jetzt im Bestand in die Kanalisation einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung der Stadt Schwabach. Überlassungspflichtige Abfälle werden den Einrichtungen und Anlagen der städtischen Abfallentsorgung satzungsgemäß überlassen. Abfälle zur Beseitigung, für die wegen ihrer Art, Menge oder ihres unregelmäßigen Anfalls eine Sammlung in städtischen Behältern unzweckmäßig ist, können mit Zustimmung der Stadt durch einen Beauftragten eingesammelt und befördert werden. Die Abfälle sind bei einer städtischen Anlage oder einer Anlage eines beauftragten Dritten (derzeit Müllverbrennungsanlage Nürnberg) bereitzustellen. Abfälle zur Verwertung werden durch private Entsorgungsfirmen verwertet.

## **8. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit**

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach den jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er ist ein Bestandteil dieser Begründung (Teil B). 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 Erkenntnisse über die Umweltbelange im Planungsgebiet. Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht weiter fortgeschrieben.

Schon jetzt kann gesagt werden, dass durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes die vorhandene Ist-Situation nicht erheblich verändert wird.

### **8.1 Energienutzung und Energieeinsparung**

Im Bebauungsplangebiet wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Leichte Einschränkungen, wie die Einbindung von Solarelementen sollen der exponierte Lage direkt an der Fürther Straße und dem Gesamteindruck des Sondergebietes nach außen Rechnung tragen, ohne die Nutzung der Energiequellen in stärkerem Maße zu beschränken.

### **8.2 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

### **8.3 Sonstige Umweltaspekte**

Größere oder erhaltenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Auf geschützte Arten gibt es gemäß Umweltamt keine Hinweise, eine weitergehende Prüfung ist darum nicht erforderlich bzw. verhältnismäßig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Versiegelung ist mit einer Beeinträchtigung ökologischer Strukturen nicht zu rechnen.

### **8.4. Immissionen**

a) Lärmimmissionen

Hinsichtlich der von außen auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen, die durch den Verkehrslärm der Fürther Straße und den Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe (A.T.U mit Autowerkstatt und Firma FESER mit Werkstatt und Autowaschanlage) verursacht wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Umbau des o.g. Lebensmittelmarktes mit 98 Stellplätzen im Jahre 2001 wurde eine lärmschutztechnische Untersuchung durchgeführt (s. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm des

Ing. Büro Sorge vom 07.03.2001).

Die Einhaltung der Vorgaben aus dem o.g. Schallschutzgutachten ist mit dem Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung entsprechend nachzuweisen.

Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden die Betriebszeiten nicht geändert. Die Anlieferungszone sowie die Größe der Stellplatzanlage bleiben gleich und lösen keine zusätzlichen Lärmimmissionen aus.

Da lärmschutztechnisch die Situation unverändert bleibt, sind die Aussagen des o.g. Gutachtens weiterhin gültig (s. Punkt I, 8 Lärmschutz der textliche Festsetzungen).

Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf die umliegende Gebiete zu erwarten.

#### b) Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Flächen

Da das geplante Sondergebiet an derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzt, ist es damit zu rechnen, dass Erntearbeiten auch an den Wochenenden durchgeführt werden und dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft das Ausbringen von Wirtschaftsdüngern erfolgen wird. Es wird eingeschätzt, dass Beeinträchtigungen des Sondergebietes durch Schall- und Geruchsimmissionen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit gesunden Arbeitsverhältnissen vereinbar sind.

### **9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **10. Kosten und Ausbau der Erschließung /Bodenordnende Maßnahmen**

Die Erweiterung des Norma-Gebäudes wird keine Änderungen der bestehenden Erschließung hervorrufen.

Für die Stadt Schwabach entstehen durch die o.g. Baumaßnahme keine Kosten.

Swabach, 25.06.2015, geändert am 30.05.2016

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat