

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

- **Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (vom 01.03.2016 bis 05.04.2016) in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB in V. m. § 4 BauGB-**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach (04.04.2016)	
Wir dürfen Sie hier auf unsere Stellungnahme vom 19.08.2014 verweisen.	Die Stellungnahmen wurden bereits durch den Stadtrat am 31.07.2015 behandelt. Das Ergebnis der Behandlung dieser Stellungnahme ist der nachstehenden Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.
<u>Stellungnahme vom 19.08.2014</u> 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 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (22.03.2016)	
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.
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.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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 Rednitzhembach (01.04.2016)	
<p>Im Hinblick auf die Argumentation der Stadt Schwabach zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“ sowie zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 9. Änderung des Landschaftsplanes der Gemeinde Rednitzhembach (Schreiben vom 07.01.2016) kann die o.g. Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes in dieser Lage nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Demnach müsste die geplante Erweiterung aus Sicht der Gemeinde Rednitzhembach wohl ebenfalls zur Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt der Stadt Schwabach beitragen. Es stellt sich die Frage, ob die o.g. Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes im Einklang mit den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates der Stadt Schwabach stehen.</p>	<p>Im Einzelhandels- und Zentrumskonzept der Stadt Schwabach ist der bestehende Lebensmittelmarkt als wichtiger Nahversorgungsstandort erfasst. Durch dessen Entwicklung soll dieser Standort gesichert werden.</p> <p>Die geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebs steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwabach.</p> <p>Neben der Altstadt /Innenstadt als Hauptversorgungszentrum sind dort weitere zentrale Versorgungsbereiche definiert, die die Nahversorgung der Bevölkerung sichern sollen.</p> <p>Auf eine Reglementierung der Sortimente wurde von Seiten der Stadt großen Wert gelegt.</p>
<p>Stellungnahme vom 04.08.2014</p> <p>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.</p>	<p>Ein genereller Stadtratsbeschluss der Stadt Schwabach, wonach Einzelbauvorhaben außerhalb der Innenstadt ausgeschlossen werden, existiert nicht.</p> <p>Zur geringen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde im Punkt A Stellung genommen.</p> <p>Dieser verhältnismäßig geringe Vergrößerung ist konform mit den Aussagen des sich in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Schwabach.</p> <p>Mit der Ermöglichung der Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden</p>
	<p><u>Punkt A aus der Abwägungstabelle- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:</u></p> <p>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 m² Verkaufsfläche vergrößert</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

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 Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“.

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 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 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

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p><i>der Raumordnung steht. Auch zur öffentlichen Auslegung wurden keine Einwendungen erhoben.</i></p> <p>Mit der Ermöglichung der Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.</p>
<p>Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg (01.03.2016)</p>	
<p>mit Schreiben vom 21.07.2014 (AZ: ANR02201415495 und ANR02201 415496), haben wir zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach sowie zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes eine Stellungnahme übersandt. Diese Stellungnahme besitzt weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahmen wurden bereits durch Stadtrat am 31.07.2015 behandelt. Das Ergebnis der Behandlung dieser Stellungnahme ist der nachstehenden Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 21.07.2014</u> 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>Regierung von Mittelfranken, Ansbach (29.02.2016)</p>	
<p>die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.a. Entwurf wie folgt Stellung: zu dem o.a. Vorhaben wurde letztmalig mit dem Schreiben vom 20.08.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind daher nicht zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 20.08.2014 wurde bereits durch den Stadtrat am 31.07.2015 behandelt. Das Ergebnis der Behandlung dieser Stellungnahmen ist der nachstehenden Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen. Im Jahre 2015 wurde keine Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Daher kann bei der zitierten Stellungnahme vom 20.08.2015 sich um die bereits am 20.08.2014 abgegebene Stellungnahme handeln.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 20.08.2014</u> 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>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
- als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
- 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)	Wird zur Kenntnis genommen.
- Die Änderung des Bebauungsplans ist im Parallelverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans vorgesehen. -	
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (Gewerbeaufsicht) (16.03.2016)	
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Arbeitsschutzes und der Sicherheitstechnik keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Staatliches Bauamt Nürnberg (07.03.2016)	
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.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (04.04.2016)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger beabsichtigt das bestehende Gebäude geringfügig zu vergrößern. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist eine Neu- bzw. Umverlegung der Leitungen von Kabel Deutschland im Bereich der Planung nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (02.03.2016)	
Der Begründung zum Bebauungsplan kann u. a. entnommen werden, dass zur Verringerung des Regenwasserabflusses in die öffentliche Kanalisation einerseits eine wasser-durchlässige Ausbildung der Pkw-Stellplätze mittels Rasengittersteinen oder Trennfugen-	Hinweise auf die Begründung zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

pflaster vorgegeben ist und andererseits bei Überschreitung des zulässigen Abflussbeiwertes von $\Psi = 0,75$ Regenrückhaltmaßnahmen durch Einbau einer Zisterne gefordert wird.

Aus den Angaben geht nicht hervor, ob die ggf. vorzusehende Zisterne eine geregelte, gedrosselte Entleerung bekommen soll. Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Da von einer Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung von Grünflächen) eher nicht auszugehen ist, müsste eine gedrosselte Entleerung in die öffentliche Kanalisation mit eingeplant werden.

Durchlässige Beläge halten nur in sehr geringem Maße Stoffe zurück. Es darf deshalb ausschließlich gering belastetes Niederschlagswasser auf diesen Flächen ohne weitere Behandlung versickert werden. Durchlässige Beläge sind daher nur denkbar für Flächentypen F 1 bis F 3 aus Anhang A, Tabelle A.3, des Merkblatts DWA-M 153, also für Regenabflüsse z.B. von Terrassenflächen, Geh- und Radwegen oder Wohnstraßen. Da keine neuen Erkenntnisse über die Reinigungsleistung von solchen Belägen vorliegen, ist wie bisher ein Durchgangswert entsprechend DWA-M 153 Anhang A, Tabelle A.4a, anzusetzen. Dementsprechend sind grundsätzlich nicht nur die Fahrbereiche sondern auch die Stellplätze der geplanten Erweiterung des Parkplatzes vor den Einkaufszentrum undurchlässig zu gestalten. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/2 Hinweise zur Anwendung des Merkblattes DWA-M 153, Abschnitt 3.2 wird verwiesen. Undurchlässig sind nach den Vorgaben dieses LfU-Merkblattes generell die Fahrbereiche und grundsätzlich auch die Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel (z. B. vor Einkaufszentren). Das LfU-Merkblatt lässt aber eine differenzierte Betrachtung der Flächenbelastung von einzelnen Stellplätzen entsprechend dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen zu. Häufig wird so eine Zuordnung zu einem anderen Flächentyp als beim pauschalen Ansatz von F 6 mit 35 Punkten aus Anhang A, Tabelle A.3 des DWA-M 153 möglich (Einzelnachweis erforderlich).

Nach Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt wurden Festsetzungen bezüglich der Abführung der Oberflächenwasser überarbeitet. Das Oberflächenwasser des Sondergebietes wird wie im Bestand in den öffentlichen Kanal mit Drosselanlagen eingeleitet. Eine andere Art der Abführung der Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Daher wurde die Speicherung der Oberflächenwasser in Zisternen für nicht sinnvoll erachtet, zumal von einer Nutzung des gespeicherten Regenwasser als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen) nicht auszugehen ist. Der Anregung wurde Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan erfolgen Hinweise auf das geltende DWA Regelwerk. Lt. Auskunft des Tiefbauamtes soll das Regelwerk DWA 153 überarbeitet werden. Daher wurde in dem Punkt VI. 1 der textlichen Festsetzungen der Hinweis auf das geltende DWA Regelwerk (ohne Angabe der Nr.) aufgenommen. Die Stellplätze sind grundsätzlich undurchlässig auszuführen. Sollten Stellplätze (z. B. auf Grund der Vorgaben aus der ökologischen Bilanz) wasserdurchlässig ausgeführt werden, ist das gültige DWA Regelwerk zu beachten. Die Verpflichtung der Vorlage eines Nachweises der Unbedenklichkeit im Sinne des o.g. DWA-Regelwerkes bei einer direkten Versickerung wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt IV- Schutzmaßnahmen-Stellplätze aufgenommen. Der Anregung wurde somit Rechnung getragen. Im Weiteren ist festzustellen, dass die Stellplatzanlage sowohl vor dem Einkaufszentrum wie auch im gesamten Sondergebiet nicht erweitert wird.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Davon abweichend gibt es durchlässige Flächenbeläge mit DIBt-Zulassung, die in der Lage sind, Schadstoffe zurückzuhalten (vgl. LfU-Merkblatt 4.3/15), wobei das mit Zulassungsbescheid zugelassene Bauprodukt nur für die Behandlung des Niederschlagswassers von Zufahrtsstraßen von Pkw-Parkplätzen mit einer DTV bis zu 2.500 Kfz/24 h sowie vom Pkw-Parkplätzen für Kundenverkehr mit einer DTV bis etwa 5000 Kfz/24 h geeignet ist (s. auch LfUMerkblatt Nr. 4.3/2, Abschnitt 3.1).	Die Auswahl der Bauprodukte ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Keine Stellungnahmen	
Öffentlichkeit	
Keine Stellungnahmen	

-----Ende der Tabelle -----