



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- Billigungsbeschluss und Beschluss zur eingeschränkten öffentlichen Auslegung

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

1. Planblatt
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Umweltbericht / 4.1 Schallschutztechnische Untersuchung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.05.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.05.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die geänderten Planunterlagen zum Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung, nördlich der Fürther Straße – Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes, mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Anlage 2) werden gebilligt. Die Unterlagen werden erneut, beschränkt ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	1.400,- € + 5.272,- €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	2.600,- € + 5.272,- € Keine - Mit dem Vorhabenträger wurde eine Kostenübernahmevereinbarung in Höhe von insgesamt 2.600,- € abgeschlossen (auf die B-Planänderung entfallen hieraus 1.400,-€). Gutachtenskosten in Höhe von 5.272,-€ trägt der Vorhabenträger.		
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja		
Folgenkosten	Keine		

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2016 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung nördlich der Fürther Straße sowie den Feststellungsbeschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde, gefasst.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung mit der Vorlage zur Genehmigung der 3. Teiländerung des FNP bei der Regierung von Mittelfranken beauftragt. Mit Schreiben vom 02.08.2016 beantragte die Stadt Schwabach die Genehmigung für diese Flächennutzungsplanänderung.

Mit Bescheid Nr. 34-4621-5-11-5 vom 20.10.2016 genehmigte die Regierung von Mittelfranken die 3. Flächennutzungsplanänderung mit einer Auflage und zwei Hinweisen (s. Anlage 1).

I. Sachverhalt

1. Genehmigungsschreiben der Regierung zur 3. Teiländerung des FNP

Mit Bescheid Nr. 34-4621-5-11-5 vom 20.10.2016 genehmigte die Regierung von Mittelfranken die 3. Flächennutzungsplanänderung mit einer Auflage.

Als Folge der Auflage musste im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens S-66-86, 1. Änderung ein Lärmschutzgutachten eingeholt werden. Als Ergebnis dieses Gutachtens wird für das geplante Sondergebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt.

Gleichzeitig wird um das geplante Sondergebiet ein Immissionsschutzzeichen 15.6 gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV) - Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - in das Planblatt eingetragen.

Die in der o.g. Genehmigung enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Erklärung zu den Hinweisen:

Erster Hinweis:

„Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dringend die Erstellung eines neuen Lärmgutachtens empfohlen“.

Dem wurde wie oben geschildert Rechnung getragen.

Zweiter Hinweis:

„Laut dem CIMA Gutachten der Stadt Schwabach (Stand Juni 2007) sollten bei der Ausweisung von Sondergebieten, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich ausgeschlossen werden“.

Die durchgeführten Prüfung hat ergeben, dass die geplante Erweiterung auf max. 1.500 m² Geschoßflächen (entspricht 1.200 m² Verkaufsfläche) städtebaulich vertretbar ist.

Die Festsetzung der Geschoßfläche und der Verkaufsfläche sind Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Um die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte nicht zu beeinträchtigen sowie zum Schutz der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum wurden Sortimente festgelegt.

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung „Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes“ geregelten Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente, außer nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Anlage 1 zur textlichen Festsetzungen im SO-Bereich ausgeschlossen.

Gleichzeitig sind die einzelnen Randsortimente aus der Sortimentsliste je auf maximal 60 m² begrenzt.

Darüber hinaus ist eine Aufteilung in mehrere einzelne Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Damit soll die Aufteilung in mehrere Betriebe und damit oft verbundener einhergehender Sortimentswechsel verhindert werden.

Dem Hinweis der Regierung von Mittelfranken kann dahingehend gefolgt werden, dass dem Ziel der städtebaulichen Planung zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und fußläufige Nahversorgung zu sichern Rechnung getragen wird.

Im Ergebnis der o.g. Prüfung sind keine weiteren Änderungen der Planunterlagen erforderlich.

2. Schilderung der Planänderungen

Insgesamt ergaben sich folgende Änderungen der Bebauungsplanunterlagen:

Planblatt:

- Um das geplante Sondergebiet wird ein Immissionsschutzzeichen (Planzeichen 15.6 der PlanzV) festgelegt.
- Die Emissionskontingente 62 /47 dB(A) (Tags –und Nachtwerte) werden im Sondergebiet eingetragen.

Textlichen Festsetzungen:

- Im § I, Punkt 9 „Lärmschutz“ werden die Lärmschutzfestsetzungen entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017 überarbeitet:
- Die Breite der Zufahrt entlang der Fürther Straße wird von 4.0 m auf 6.0 m festgelegt.

Begründung:

- Im Punkt 8.4 werden die geplanten Lärmschutzfestsetzungen entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017 geschildert.
- Darüber hinaus werden geringe redaktionelle Änderungen im Text vorgenommen.

Umweltbericht.

- Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch (Punkt 4.6) wird auf die Immissionschutzproblematik eingegangen und die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung dargelegt mit dem Verweis auf die im Bebauungsplanverfahren getroffenen Festsetzungen im geplanten Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel.
- Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017 wird Bestandteil des Umweltberichtes (s. Anlage 4.1).
- Es werden geringfügige redaktionelle Änderungen im Text vorgenommen.

II. Weiteres Vorgehen

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen wird der Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut, beschränkt öffentlich ausgelegt.

Es wird eine zweiwöchige Auslegung durchgeführt, in der Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

III. Kosten

Durch die o.g. Beschlussvorlage entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.