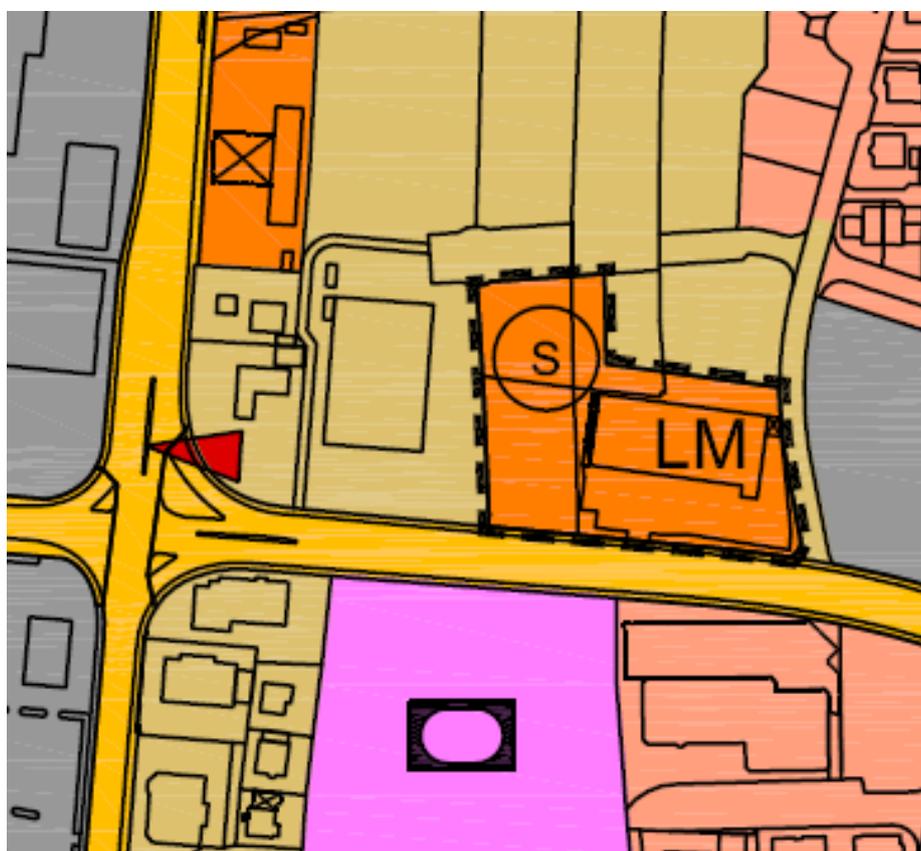


3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

-nördlich der Fürther Straße-

BEGRÜNDUNG



Stadt Schwabach
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: Beitrittsbeschluss

Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
 - 1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Planungsziel**
- 4. Rahmenbedingungen der Planung**
 - 4.1 Übergeordnete Planungen**
 - 4.2 Plangebiet**
- 5. Umweltbericht**
- 6. 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
 - 6.1 Räumliche Geltungsbereich**
 - 6.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellungen**

Teil B: Umweltbericht zur 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße und zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung- Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel-

Anlagen:

1. Planblatt zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße mit dem eingetragenen Immissionsschutzzeichen

Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Das Planverfahren wurde durch Änderungsbeschluss des Stadtrates am 25.10.2013 eingeleitet. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung beschlossen den FNP gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Teilbereich nördlich der Fürther Straße im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes S-66-86 zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.07. 2014 bis 21.08.2014. Zeitgleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.07.2015 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dieser Auslegung durchgeführt und Billigung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen verbunden mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Behörden gem. § 3 Abs. 2 i.V.m § 4 BauGB wurde zwischen 01.03.2016-05.04.2016 durchgeführt.

Am 24.06.2016 hat der Stadtrat in seiner Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung durchgeführt und einen abschließenden Feststellungsbeschluss zur 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach gefasst.

Mit Schreiben vom 02.08.2016 wurden die Verfahrensunterlagen zur 3. Teiländerung des FNP der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt.

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Bescheid Nr. 34-4621-5-11-5 vom 20.10.2016 die 3. Flächennutzungsplanänderung –*Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt* mit einer Auflage und zwei Hinweisen **genehmigt**.

Der Stadtrat wird sich in seiner Sitzung am 26.05.2016 mit dem o.g. Genehmigungsschreiben der Regierung befassen. Folgender Beschlussvorschlag wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung

vorgelegt:

„ Der Genehmigung der Regierung von Mittelfranken zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach wird beigetreten.

Das von der Regierung von Mittelfranken geforderte Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV)- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die damit verbundenen Ergänzungen werden in die Planunterlagen zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingetragen.“

Die Auflage wird wie folgt vollzogen:

Um die bereits von der Regierung von Mittelfranken genehmigte Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird ein Immissionsschutzzeichen 15.6 gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV)- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in das Planblatt zur 3. Teiländerung des FNP eingetragen.

1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung sowie die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

2. Planungsanlass

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 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 der Stadt Schwabach im Bereich der Planung notwendig.

3. Planungsziel

Das Ziel der o.g. 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Grundlage für die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, verbunden mit der Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, zu schaffen. Der Geltungsbereich bezieht sich auf den Geltungsbereich der Planung des Bebauungsplanes S-66-86, 1. Änderung.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

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

Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).

Der Regionalplan für die 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.

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.

4.2 Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets Schwabach. Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 0,5 km. Das Planungsgebiet grenzt im Norden an gemischte Baufläche, im Osten an die Straße Nasbachtal, im Süden an die Fürther Straße und schließt im Westen an das mit einer ATU-Kfz-Werkstatt bebaute Grundstück an. Das Gebiet ist bereits jetzt sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden.

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. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Die restlichen Flächen des Planungsbereiches liegen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-101-06 mit Zielsetzung Mischgebiet. Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes überschreitet dieser 1.200 m² Geschossfläche. Nach Regelvermutung ist der geplante Markt als großflächig einzustufen. Dieser ist vom Grundsatz her dann nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig, nicht aber in einem Mischgebiet. Um die Realisierung dieses Vorhabens zu ermöglichen, muss zusammen mit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 in diesem Bereich parallel der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der Planung geändert werden.

Derzeitige Nutzung

Der Planbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-66-86 liegt, ist vollständig mit einem Lebensmittelmarkt und dessen Stellplatzanlage überbaut. Dazu kommen noch die Grundstücke Fl.Nr. 715/ 8 und -/9 die ebenfalls mit der Stellplatzanlage dieses Marktes überbaut sind. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 714/ 19 und 715/8 befindet sich eine Hecke.

Erschließung

Die Fürther Straße ist eine wichtige Hauptstraße, die mit Ihren vier Spuren, entsprechenden Lichtsignalanlagen und Abbiegerspuren eine hohe Verkehrsbelastung aufnehmen kann. Die vorhandene Zufahrt der Norma-Filiale soll beibehalten werden. Die Verkehrsbelastung wird nicht wesentlich steigen.

Soziale Infrastruktur

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.

5. Umweltbericht

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er dient gleichzeitig als Teil der Begründung zur 3. Teiländerung des FNP nördlich der Fürther Straße.

6. 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit dem integrierten Landschaftsplan

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die folgenden Flächen nördlich der Fürther Straße: 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.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 5720 m². Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung wie im Planblatt zur 3. Teiländerung des FNP nördlich der Fürther Straße (s. Anlage 1).

6.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung

Entgegen der Darstellung im FNP (gemischte Baufläche) sollen die betroffenen Flächen einer Sondernutzung „Lebensmittelmarkt“ zugeführt und in dem, parallel mit der 3. Teiländerung des FNP eingeleiteten Bebauungsplan S- 66-86, 1. Änderung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden (s. Anlage 1).

Somit 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.

Plandarstellung der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Um Auswirkungen einzuschätzen, wie sich das geplante Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ auf die umliegende Gebiete auswirkt, wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt (s. Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß TA Lärm des Ing. Büro Sorge vom 25.04.2017). Die umliegenden Vorbelastungen (z.B. Verkehr, Gewerbe) wurden dabei berücksichtigt.

Das Ergebnis der o.g. Untersuchung ergibt, dass die Außenwirkung der Sondergebietsfläche durch die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung geregelt werden muss. Das geplante Sondergebiet ist deshalb hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen einzuschränken.

Die geplanten Immissionsschutzfestsetzungen sind den Planunterlagen zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung zu entnehmen.

Gleichzeitig ist es notwendig in den Planunterlagen zur 3. Teiländerung des FNP auf den, im o.g. Bebauungsplanverfahren bewältigten Immissionsschutzkonflikt zwischen dem geplanten Sondergebiet und der umliegenden Wohnbebauung hinzuweisen. Dies geschieht in dem um die bereits von der Regierung von Mittelfranken genehmigte Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt ein Immissionsschutzzeichen 15.6 gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV)-

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in das Planblatt zur 3. Teiländerung des FNP eingetragen wird.

Schwabach, den 30.06.2015, geändert durch die Auflage des Genehmigungsschreiben der
Regierung von Mittelfranken vom 20.10.2016 (Akz. 34-4621-5-11-5)

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41