



Aktenvermerk

Projekt: Bebauungsplan Dehner – VEP S–VIII–16

Nr. 1

Am: 06.12.2016
10.30 Uhr

Ort:
Stadt
Schwabach

Teilnehmer:

Herr Maidel	– Stadt Schwabach – Amtsleiter – Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Herr Kullick	– Stadt Schwabach – Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Stadtentwicklung
Frau Meyer	– Stadt Schwabach – Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Stadtplanung
Frau Gross	– Stadt Schwabach – Bauordnung
Herr Kellner	– Stadt Schwabach – Technischer Umweltschutz
Frau Barm	– Stadt Schwabach – Naturschutz
Herr Dötzer	– Stadt Schwabach – Tiefbauamt / Stadtentwässerung
Frau Herzig	– Stadt Schwabach – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Frau Pauly	– Stadt Schwabach – Verkehrsplanung
Herr Schaffer	– Stadt Schwabach – Straßenverkehrsamt
Herr Neubauer	– Stadt Schwabach – Straßenverkehrsamt
Herr Hauff	– Polizei Schwabach
Herr Benoist	– Thiele LandschaftsArchitekten GmbH
Frau Vogelsang	– Planungsbüro Vogelsang
Herr Altmann	– Planungsbüro Vogelsang
Herr Poy	– Firma Dehner (Vorhabenträger)
Herr Schmid	– Firma Dehner (Vorhabenträger)
Frau Thoma	– thoma architekten

Thema: Scoping zum geplanten Bebauungsplan

	zu erledigen durch:
Problemstellung / Sachlage: Die Firma Dehner möchte im Bereich Rother Straße / Alte Rother Straße einen neuen Gartenfachmarkt errichten. Für diesen Bereich existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2002. Das geplante Vorhaben ist jedoch nicht nach dessen Inhalten realisierbar, was die Änderung der baurechtlichen Situation erforderlich macht. Aus diesem Grund hat die Stadt Schwabach am 21.10.2016 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S–VIII–16 für diesen Bereich beschlossen. Der Termin dient der Abstimmung der wesentlichen Belange (Arten- und Naturschutz, Lärmschutz, Verkehrsplanung, Wahl des Verfahrens, bauordnungsrechtliche Aspekte, Ver- und Entsorgung) als Einstieg in das Verfahren und als Teil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	
Arten- und Naturschutz: Der rechtsgültige Bebauungsplan, welcher für das Plangebiet besteht (S–96–01) beinhaltet noch keine Inhalte / Regelungen zum Artenschutz, jedoch Inhalt zum Naturschutz bzw. zum ökologischen Ausgleich. Diese	



können nun im Zuge der Neuaufstellung berücksichtigt werden. • Es befindet sich Baum- und Strauchbestand (Ruderalflur / Birken) auf der Fläche, welcher jedoch nicht der Baumschutzverordnung unterliegen. • Vom Vorhaben betroffene Arten sind sehr wahrscheinlich Brutvögel (Heckenbrüter) und eventuell Zauneidechsen. Bei der Fläche gegenüber der Bahn (Westen – Eilgutstraße / Rother Str.) wurden Zauneidechsen in der Vergangenheit nachgewiesen. • Zur Beurteilung der Betroffenheit von Arten durch das geplante Vorhaben ist in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erforderlich. Auf dieser Grundlage kann dann je nach Ergebnis das weitere Vorgehen abgestimmt werden. • Im Falle einer Rodung/Freimachung der Fläche vor detaillierter Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange müsste eine „worst-case“ Annahme durchgeführt werden. Diese sind erfahrungsgemäß nachteiliger im Vergleich zu einer normalen Kartierung im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung • Weiterhin müsste aus Sicht des BBP-Verfahrens geprüft werden, ob auch bei einer „worst-case“ Annahme für den Artenschutz ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Stadt Schwabach (Frau Barm) wird bei der Regierung angefragt, ob von deren Seite auch Einverständnis mit einer „worst-case“-Annahme für den Artenschutz bestehen würde.	Büro Thiele / Biologe Büro Vogelsang Stadt Schwabach / Frau Barm
Lärmschutz: • Für den Lärmschutz muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass an relevanten Immissionsorten im Umfeld keine erheblichen Mehrbelastungen durch das geplante Vorhaben entstehen. Dies umfasst hier v.a. eine Betrachtung des Gewerbe- und Verkehrslärms.	Büro Vogelsang / Lärmgutachter
Straßenplanung: • Von Seiten der Stadt wird entsprechend des Verkehrsgutachtens eine Ausfahrt vom Grundstück „Dehner“, möglichst weit von der Ampel entfernt, gefordert. • Es liegt ein Verkehrsgutachten (Stand: September 2015) vor, welches die Einrichtung einer Linksabbiegespur „B2/Alte Rother Straße“ untersucht. Dieses prognostiziert durch die Umbaumaßnahme eine Verschlechterung der Verkehrsqualität für den Hembacher Weg. Sowie eine Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtssituation des Netto-Marktes durch den Wegfall einer Abbiegespur. • Für die Errichtung des Linksabbiegers ist eine Umplanung des gesamten Knotens erforderlich. Hier liegt bereits eine Planung durch das Büro Lippert vor, welche ebenfalls bereits mit der Stadt abgestimmt wurde. • Durch die veränderte Ein- und Ausfahrtssituation für den Netto wird eine gewisse Verlagerung von Ausfahrtsverkehr auf den Hembacher Weg erfolgen. Für die Bestandssituation Netto könnte dies grundsätzlich noch darstellbar und für das Gebiet verträglich sein. Bei eventuellen zukünftigen Erweiterungen von Netto würde sich diese Problematik jedoch erhöhen.	



• Es ist somit erforderlich diese Maximalvariante (Fall einer Nettoerweiterung) für den Gesamtknoten im Zuge des Verkehrsgutachtens mitzubetrachten und eine Lösung für diesen Fall zu erarbeiten. Praktisch gelöst werden muss dieser Fall jedoch nicht im Zuge dieses Bebauungsplans, sondern erst wenn diese Maximalvariante auch eintrifft (Erweiterung Netto). Der Umgang mit anfallenden Kosten kann nur im Durchführungsvertrag mit Zustimmung des Stadtrats geregelt werden. • Wenn diese Gesamtbetrachtung erfolgte, ist diese der gutachterlichen Betrachtung des Verkehrslärms zu Grunde zu legen. Wobei auch hier im Zuge des Bebauungsplans nur die durch ihn direkt ausgelösten Probleme gelöst werden müssen. • Von Seiten der Stadt wird angemerkt, dass die Herstellung der Linksabbiegespur in den nächsten 2–3 Jahren sehr schwierig sein kann, da der 6–spurige Ausbau der BAB 6 erfolgt. Hierdurch werden wesentliche Auswirkungen auf die Stadt Schwabach und das Plangebiet durch einfließenden Mehrverkehr von der Autobahn vorhanden sein. Eine zeitgleiche weitere Engstelle (ausgelöst durch eine Baustelle für die Linksabbiegespur) kann dann für einen geregelten Verkehrsabfluss nicht eingerichtet werden. • Weiterhin sind bei der Herstellung der Linksabbiegespur die verschiedenen Sparten zu berücksichtigen, welche hier vor Ort liegen. Diese erhöhen ebenfalls den baulichen Aufwand. • In der Diskussion wurde durch die Stadt darauf hingewiesen, dass die derzeitige Planung für den Knotenpunkt ausschließlich auf die Maximierung des Verkehrsflusses für Kfz–Verkehr ausgerichtet ist und die vorhandene Querungssituation für Fußgänger und Radfahrer verschlechtert wird (längere Wege durch Verlagerung der Querung auf die Westseite des Knotenpunkts). Dies entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel der Förderung des Fuß– und Radverkehrs sowie der Nahversorgung der Wohnbevölkerung. Bei der weiteren Planung ist der Erhalt der v.g. Quermöglichkeiten auf der Ostseite des Knotenpunktes zu berücksichtigen. • Die Rother Straße ist eine Bundesstraße (B2) liegt jedoch grundsätzlich in der Zuständigkeit der Stadt. Die Baulast der Fahrbahn liegt jedoch in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes. Generell muss das Staatliche Bauamt frühzeitig hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden. Auch eine Einbeziehung der Autobahndirektion zur Abstimmung der Baumaßnahme mit den Baumaßnahmen der BAB 6 ist erforderlich. Eine erste Kontaktaufnahme wird hier durch Hr. Schmid erfolgen. <i>Nachträgliche Klarstellung:</i> <i>Für die Durchführung der Baumaßnahmen wird im vorliegenden Fall dennoch die Stadt in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zuständig sein, da es um die Interessen eines privaten Investors geht.</i>	Stadt Schwabach / Frau Pauly Büro Vogelsang / Lärmgutachter event. Aufnahme in BBP – Büro Vogelsang in Abstimmung mit Stadt Fa. Dehner / Hr. Schmid
Ver– und Entsorgung: • Auf dem Grundstück ist mit hohem Schichtenwasser zu rechnen. • Bei einer möglichen Versickerung müssen mögliche Altlasten genau be–	Fa. Dehner / Gutach–



rücksichtigt werden. Diese könnten eine Versickerung ganz oder teilweise unmöglich machen. • Insgesamt besteht das für die Ansiedlung des Dehners vorgesehene Gebiet aus verschiedenen Flurstücken. Aufgrund der unterschiedlichen historischen Nutzungen dieser Flurstücke sind hier unterschiedliche Gegebenheiten anzutreffen. Für manche Bereiche wäre somit eine Regenrückhaltung für Niederschlagswasser möglich und für andere nicht.	ter Boden
Bauordnung: • Es wird auf die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt verwiesen. Insbesondere auf die hier enthaltenen Regelungen zu Baumpflanzungen und Durchgrünungen. • Im Norden entlang der B2 soll eine grüne Raumkante (Straßenbäume i.V.m. Heckenbereichen) vorgesehen werden, da hier bereits keine bauliche Raumkante angedacht ist. Dieses Ziel verfolgt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan. • Es wird auf die städtische Satzung zu Werbeanlagen verwiesen (insbesondere zu Pylonen und Sichtdreiecken). • Für die B2 sind die erforderlichen Bereiche zum Bauverbot und –beschränkung in der Planung zu berücksichtigen.	Berücksichtigung im Rahmen des BBP / Büro Vogelsang Berücksichtigung bei Objektplanung / Fa. Dehner / Architekt
Einzelhandel • Hier ist eine gutachterliche Betrachtung hinsichtlich der Sortimente erforderlich. Zentrales Thema ist hierbei das Sortiment „Zooartikel“, welches nach derzeitigem Einzelhandelskonzept innenstadtrelevant ist. Es sind die Auswirkungen der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Innenstadt zu untersuchen. Zooartikel sind in Schwabach bisher generell zentrenrelevant. Mit der Einzelhandelsuntersuchung ist es erforderlich, hinsichtlich der Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwabach und der Innenstadt für die Gesamtstadt das Sortiment Zooartikel in drei Varianten zu untersuchen: Zoorartikel bleiben zentrenrelevant, Zooartikel sind nur eingeschränkt zentrenrelevant (z.B. Futtermittel,...), keine Zentrerelevanz. Dabei ist die Aktivierung / Stärkung der Innenstadt zu berücksichtigen. • Die Beauftragung der Einzelhandelsuntersuchung soll mit der Stadt Schwabach abgestimmt werden. • Angebote für ein Gutachten wurden im Abstimmung mit der Stadt eingeholt, eine Beauftragung durch die Firma Dehner, erfolgt zeitnah.	Fa. Dehner
Verfahren • Grundsätzlich ist ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB angestrebt. Hier ist zu prüfen, ob dies vor dem Hintergrund des Artenschutzes möglich ist. Sollte ein beschleunigtes Verfahren nicht möglich sein, könnte ohne Probleme in ein Regelverfahren gewechselt werden. Umweltbelange müssen in beiden Verfahren abgearbeitet werden. Der Umfang wäre hier nur geringfügig unterschiedlich. • Da auch im beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öff-	Büro Vogelsang



fentlichkeit erforderlich ist, wäre dies der nächste Verfahrensschritt. • Das Büro Vogelsang erarbeitet in Abstimmung mit der Firma Dehner und der Stadt eine grobe Zeitschiene für das weitere Bebauungsplanverfahren. • Nach Vorgabe des §13a BauGB muss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nachgewiesen werden, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da im vorliegenden Fall ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG geplant ist, ist eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG erforderlich. Diese Vorprüfung wird erarbeitet und hierbei ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Infolgedessen keine Pflicht zu einer UVP besteht und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB5 durchgeführt werden kann.	Büro Vogelsang Büro Vogelsang Büro Thiele
Dieser Termin diene als erste Abstimmung mit den relevanten Fachstellen für das Bebauungsplanverfahren. Frau Matthes, zuständig für Grünordnung und Freiflächenplanung, konnte beim Termin nicht teilnehmen. Vom Planer wurde zugesagt, dass die Abstimmung in einem Einzelgespräch nachgeholt wird. Hinweis zum Thema: Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume entlang der Alten Rother Straße sind in die neue Planung zu übernehmen. Die Fachstellen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens weiterhin an der Planung beteiligt.	