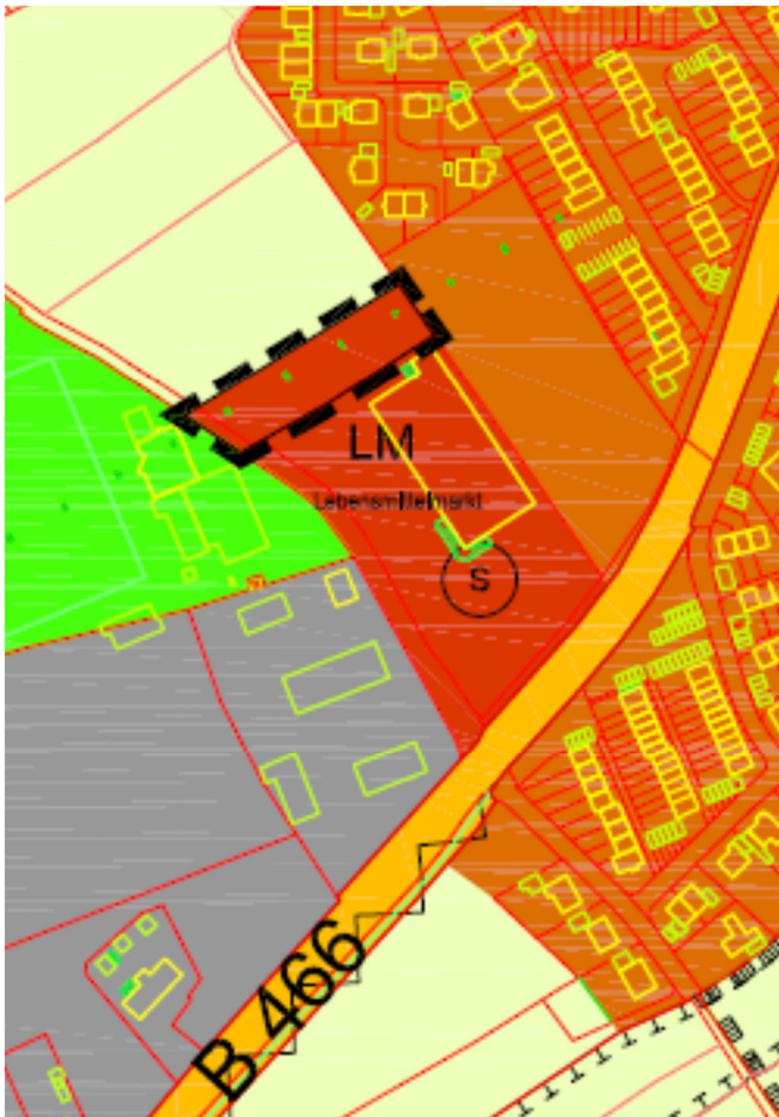


STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes -östlich des Uigenauer Weges- Vorentwurf der **BEGRÜNDUNG**



Stadt Schwabach
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Begründung besteht aus

- **Teil A** - Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil und
- **Teil B** - Umweltbericht zur 4. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich östlich des Uigenauer Weges und zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ an der Nördlinger Straße- *wird im weiteren Verfahren vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erstellt.*

Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Planungsziel**
- 4. Planungsgebiet**
- 5. Beschreibung der Planung**
- 6. Rahmenbedingungen der Planung**
 - 6.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
 - 6.2 Städtebauliche Planungsvorgaben
 - 6.3 Vorgaben der übergeordneten Planungen
 - 6.4 Landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken
 - 6.5 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 für die Stadt Schwabach
- 7. Umweltbericht**

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
- 8. 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
 - 8.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 8.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 4. Teiländerung des FNP

Anlagen:

1. Planblatt zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach östlich des Uigenauer Weges – s. Anlage 2 der Stadtratsvorlage vom 31.01.2020
 2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
-
-

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan soll entsprechend der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des Grundstücks Fl.nr 1134/1 östlich des Uigenauer Weges und der bestehenden Sonderbaufläche nördlich der Nördlinger Straße (Fl.nr. 1135) im 4. Teiländerungsverfahren geändert werden. Parallel dazu wird der Bebauungsplan S-95-00 Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße geändert.

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. Die Sortimentsentwicklung hat zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße geführt. Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation angewachsen sind sowie veränderten Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte benötigt.

Im Einzelhandels-Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach vom Oktober 2019 wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort beurteilt (s. Seite 33, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach und Punkt 3.6 dieses Sachvortrages). Dabei wurde festgestellt, dass der bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist (s. Seite 91, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse des Einzelhandelskonzeptes).

Um auf die o.g. veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. EDEKA die Filiale an der Nördlinger Straße von ca. 2.000 m² auf rund 2.750 m² Verkaufsfläche (inklusive Fläche für Bäckerei und Thekenbereich) zu vergrößern. Die Geschossfläche wird von 2.697 m² auf 4.072 m² erhöht. Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

3. Planungsziel

Die inhaltliche Zielrichtung der 4. Teiländerung des FNP ist die Änderung der Darstellung auf der Fl.nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (LM), um die beabsichtigte Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen.

Darauf aufbauend soll im einzuleitenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-95-00 die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ erfolgen. Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen sollen auf der Ebene der Bauleitungsplanung erarbeitet werden, basierend auf den Ergebnissen des erstellten Einzelhandels-Zentren- und Tourismuskonzept 2019.

Mit der 4. Teiländerung des FNP soll auch die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnquartiers auf der bestehenden Wohnbaufläche Fl.nr. 1130/1 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17), über die Planstraße auf der Flur Nr. 1134/1 an den Uigenauer Weg planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt direkt an der verkehrsreichen Nördlinger Straße (Bundesstraße B 466) im Südwesten des Stadtgebiets Schwabach. Die Anbindung erfolgt über den Uigenauer Weg, über auch das Sportgelände des 1. SC 04 mit Vereinsgebäude und Stellplätzen sowie die Gebäude der Autobahnmeisterei erschlossen sind.

Im Osten befindet sich Wohngebiet „Laubenhaid“.

Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 1 km.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr .1134/1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung

Die vorhandene Zufahrt vom Uigenauer Weg soll beibehalten werden.

5. Beschreibung der Planung

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll erweitert werden (s. vorstehenden Punkt).

Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt wie bisher, über die vorhandene Zufahrt von der Nördlinger Straße aus sowie die zu erstellende Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.nr .1134/1 vom Uigenauer Weg aus. Um die aus dieser Planung resultierende Synergieeffekte zu nutzen, soll über diese Anbindung auch das geplante Wohnbaugebiet auf der Fl.Nr. 1130/1, Gem. Schwabach unmittelbar östlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes an den Uigenauer Weg erschlossen werden.

Durch die Eingliederung der o.g. Erweiterungsfläche in das geplante Sondergebiet entsteht ein ökologischer Eingriff. Nachdem der Investor einen konkreten Erweiterungs- und Freiflächenplan vorgelegt hat, ist es möglich auf der Basis eine überschlägige Berechnung des ökologischen Ausgleichs durchzuführen.

Um den ökologischen Eingriff zu kompensieren, wird der Investor im weiteren Verfahren verpflichtet eine adäquate ökologische Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Die Ergebnisse der ökologischen Bilanzierung werden in das weitere Verfahren sowohl für die 4. Teiländerung des FNP wie in das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-95-00 einfließen.

6. Rahmenbedingungen der Planung

6.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr.1135, 1134/1 und Teilstück des Uigenauer Weges Fl.nr. 1465, alle Gemarkung Schwabach.

Das Grundstück Fl.Nr. 1135 ist im wirksamen FNP als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (LM) und mit dem EDEKA-Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage bebaut.

Die Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück Fl.nr. 1465 bildet ein Teil des Uigenauer Weges und wird zur Erschließung des EDEKA-Marktes, des Grundstücks der Autobahnmeisterei (Fl.nr. 1484), des Sportplatzgeländes 1. SC 04 und als Rad- und Fußweg für die Erholungssuchenden genutzt.

6.2 Städtebauliche Planungsvorgaben

Das geplante Bauvorhaben der Fa. EDEKA ist in der Summe: Bestand und die geplante Erweiterung großflächig und überschreitet die 1.200 m² Geschossfläche der Vermutungsregel. Der Einzelhandel dieser Größe ist nur im Sondergebiet zulässig.

Aufgrund dieser Planungen ergibt sich für den o.g. Bereich das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern.

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche erfolgen.

Die im Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP darzustellende Sonderbaufläche soll dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der festgelegten Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente konkretisiert werden.

Dies wird im einzuleitenden Änderungsverfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan S-95-00, in dessen Geltungsbereich ein Teil der Entwicklungsfläche Fl.Nr. 1134/1 aufgenommen wird, geschehen. Es ist beabsichtigt in diesem Verfahren eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittel“ festzusetzen.

Die Zufahrtstraße die ebenfalls auf dem Teil der Entwicklungsfläche Fl.nr .1134/1 liegt, wird in den Geltungsbereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-116-17 aufgenommen.

Die beiden Planungen sind nur dann möglich, wenn der wirksame FNP im Bereich der Fl.nr. 1134/1 wie oben geschildert, geändert wird.

6.3 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) - Anlage 2

Für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 ist es erforderlich zu überprüfen, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Dabei ist zu ermitteln, ob durch den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Diese Prüfung des geplanten Vorhabens muss dann im Kontext mit der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der tatsächlichen Situation vor Ort erfolgen.

Für die angestrebte Bebauungsplanänderung besteht nach Anlage 1 des UVPG keine Regel-UVP-Pflicht.

Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von weniger als 4.100 m² ermöglicht, was nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 innerhalb des Prüfwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

Ob die Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes verbunden mit der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Uigenauer Weges zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt, kann aufgrund fehlender Angaben und Untersuchungen noch nicht abschließend festgestellt werden.

Hierfür sind die Ergebnisse der Stellungnahmen zum Artenschutz und Fachgutachten zum Lärm- schutz, Verkehr sowie der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken zur landesplaneri- schen Überprüfung des Bauvorhabens abzuwarten und in die Allgemeine Vorprüfung einzuarbei- ten.

Es ist zu ergänzen, dass im Bebauungsplanverfahren S-95-00 (nach dessen Vorgaben der EDEKA- Lebensmittelmarkt errichtet wurde) die Regierung von Mittelfranken zum Ergebnis kam, dass nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Auch die im Bebau- ungsplanverfahren durchgeführte Untersuchungen haben dies bestätigt.

Für das geplante Vorhaben wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwar- ten sind.

6.4 Vorgaben der übergeordneten Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 mit Fortschreibungen insbesondere 2016- Zentrale Orte und im Regionalplanung In- dustrieregion Mittelfranken (RP 7) 2007 inklusiv der Fortschreibungen festgelegt.

Die Landesplanung stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein (LEP- Anhang 1 Zentrale Orte, Ziel 5.3.1. Lage im Raum-LEP Bayern).

Die Stadt Schwabach ist als kreisfreie Stadt dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig.

LEP

Entsprechend der Zielsetzung des LEP sollen die Metropolen als landes- und bundesweite Bil- dungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwer- punkte in ihrer Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumli- chen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (s. Punkt 2.1.10 des LEP).

Der Stadt Schwabach kommt als o.g. gemeinsame Metropole als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst, aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs Bedeutung (Land- kreis Roth) zu.

Die Weiterentwicklung der Stadt Schwabach soll in Anpassung an die sich verändernde Bevölke- rungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastruk- turkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Sied- lungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachse- nen Siedlungsstrukturen orientiert.

Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2 des LEP) durch flächensparende Siedlungs- und Erschlie- ßungsformen sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der beabsichtigten Flächenaus- weisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes wäre als angebunden im Sinne des Ziels 3.3. Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot- LEP Bayern und als städtebaulich intergriert im Sinne des Ziels 5.3.2 Lage in der Gemeinde-K´LEP Bayern zu bewerten.

Die Planung sieht eine im Vergleich zum Bestand geringere Erweiterung des Lebensmittelmark- tes und dessen Modernisierung vor.

Die Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 wird direkt an die bestehende Siedlungseinheit angebunden (vgl. Punkt (Z)-Neue Siedlungsflächen des LEP) und befinden sich wie auch des bestehende

EDEKA-Markt an städtebaulich integriertem Standort¹ (s. nachstehenden Punkt- Einzelhandelskonzept der Stadt Schwabach).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

(Dreizehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 09.07.2018)

Anmerkung: Der Regionalplan wurde verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20.01.1988 und trat am 01.07.1988 in Kraft.

Der Planungsverband Region Nürnberg schreibt den Regionalplan laufend fort, um ihn an neue Entwicklungen anzupassen. Rechtsverbindlich sind die Festlegungen des Regionalplans, sobald sie von der Regierung von Mittelfranken als höhere Landesplanungsbehörde für verbindlich erklärt worden sind. Die letzte Änderung beinhaltet die komplette redaktionelle Überarbeitung des Textteils des Regionalplans einschließlich einer Anpassung der Gliederung an das aktuelle LEP.

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7)

(Bemerkung: der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung und wird an das LEP angepasst).

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.

6.5 Landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken

Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP wurde sowohl das Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden damals keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet.

Die aktuelle landesplanerische Überprüfung der Planungsabsicht des EDEKA- Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 Vermeidung von „Zersiedelung- Anbindungsgebot –LEP Bayern und als städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 Lage in der Gemeinde –LEP Bayern zu bewerten wäre.

Hinsichtlich der am Einzelhandelsstandort zulässigen Verkaufsfläche (Ziel 5.3.3. Zulässige Verkaufsflächen- LEP Bayern) wird auf die Voreinschätzung zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 verwiesen. Demnach wäre gegenüber der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes keine Einwendungen aus landesplanerischer Sicht zu erheben.

6.6 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach

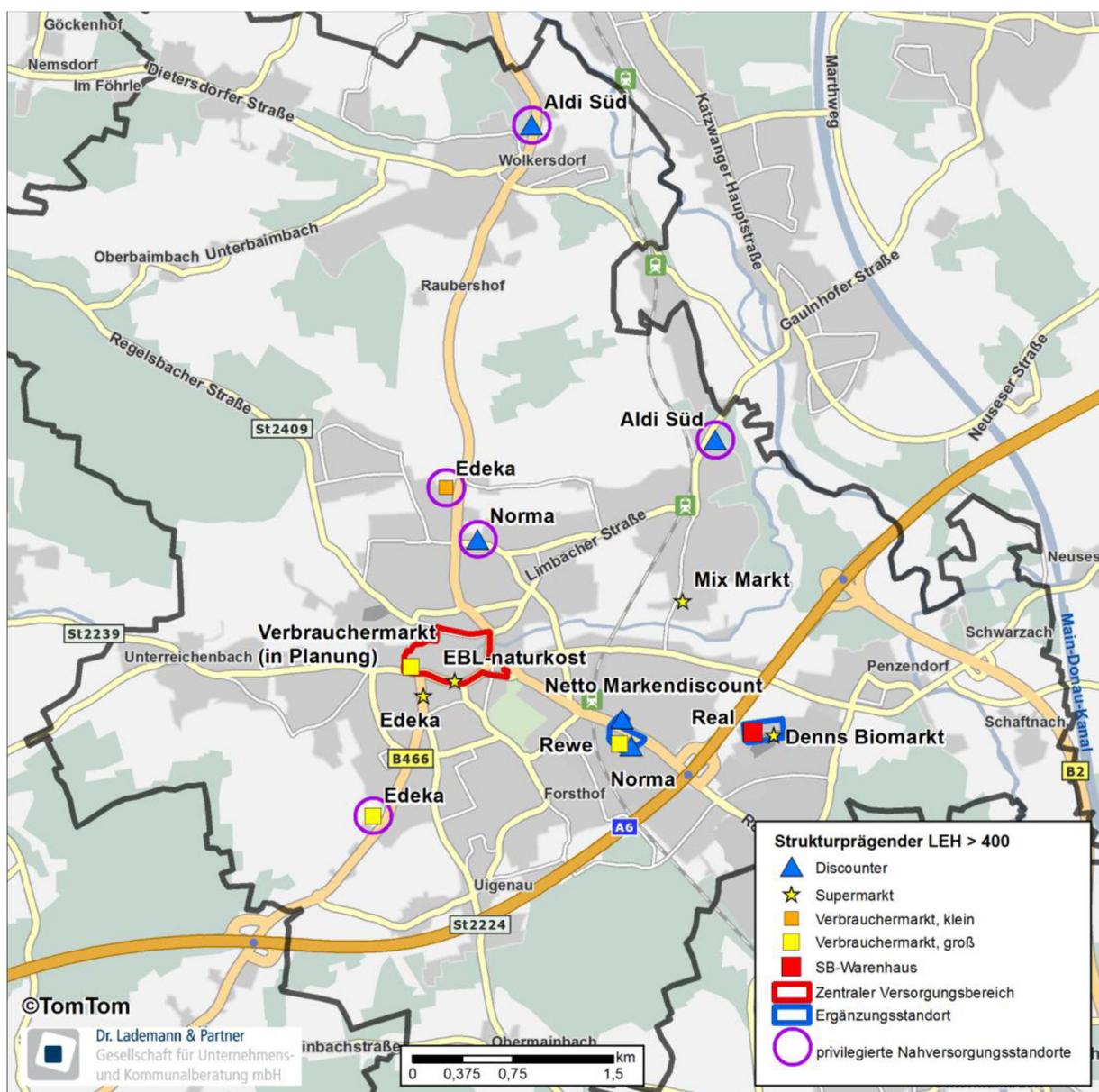
Auf Grund der Dynamik sich veränderten Rahmenbedingungen in der Stadt Schwabach war die Neuaufstellung eines umsetzungsorientierten Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzeptes erforderlich. Dieses Konzept wurde vom Stadtrat 2019 beschlossen. Danach wird der Standort des EDEKA-Marktes an der Nördlinger Straße als ein privilegierter Nahversorgungsstandort bezeichnet.

Folgende Aussagen zum betrachteten Standort werden aus dem o.g. Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 getroffen:

:

Auszug aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept – Stadt Schwabach 2019

9. Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach



Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße:

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Nördlinger Straße übernimmt vor allem für das südliche Kernstadtgebiet eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete (inkl. Planung von 20 Wohneinheiten am Nachbargrundstück). Dabei kommt dem solitären Standort eines Edeka-Verbrauchermarkts vor allem die Lage an der B 466 zugute. Der Nahversorgungsstandort übernimmt für seinen umliegenden Siedlungsbereich (knapp 5.400 Einwohner) eine wichtige Versorgungsfunktion für die qualitative Nahversorgung (ca. 1.900 Einwohner innerhalb der 1.000 m-Isochrone).



Abbildung 56: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße
(s. 133, Punkt 9 Zentrenkonzept für die Stadt Schwabach)

Größere Lebensmittelanbieter wie hier Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil sondern auch umliegende Gebiete. In unmittelbarer Nähe des Vollsortimentes sind weitere Entwicklungen der vorhandenen Wohngebiete geplant (Gebiet „Am Dillinghof“ mit ca. 40 Wohneinheiten und östlich des EDEKA Marktes zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße mit ca. 15 Wohneinheiten (s. Seite 88, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte (hier Standort an der Nördlinger Straße) zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können (s. Seite 89, Punkt 7. Versorgungslage im Schwabacher Einzelhandel und Zentralitätsanalyse).

Durch die geplante Erweiterung des EDEKA- Einzelhandels wird dieser Nahversorgungsstandort die wohnortnahe Versorgung weiterhin sichern und entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 die Stadt Schwabach maßvoll weiterentwickeln

7. Umweltbericht

Die Umweltbelange werden im weiterem Verfahren in dem noch zu erstellenden Umweltbericht zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er wird gleichzeitig als Teil der Begründung zur 4. Teiländerung des FNP östlich des Uigenauer Weges dienen.

8. 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit dem integrierten Landschaftsplan

Räumlicher Geltungsbereich

Der umgrenzte Bereich der 4. Teiländerung des FNP beinhaltet das Grundstück Fl.Nr. 1134/1 und ein Straßenteilstück des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1465, beide Gemarkung Schwabach, Die Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.
Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.000 m² (s. Anlage 1).

Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 4. Teiländerung des FNP

Die Darstellung auf der Fl.Nr. 1134/1 als Fläche für Landwirtschaft entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO.

Damit der Bebauungsplan entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist es erforderlich auf dem Grundstück Fl.nr. 1134/1 die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan im 4. Teiländerungsverfahren zu ändern. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung auf Ebene des FNP dokumentiert und hierdurch gemäß Entwicklungsgebot des BauGB nur eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden kann, die diese Zweckbestimmung auch erfüllt.

Schwabach, in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

Amt für Stadtplanung und Bauordnung