

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/422/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	21.05.2014
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	05.06.2014	öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplanes W 16 "Gewerbegebiet Sperbersloher Straße" und Änderung im Bereich des Bebauungsplanes W 25 Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Billigung zur erneuten öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 fand die öffentliche Auslegung statt. In dieser Zeit konnte jedermann die Unterlagen zu o. g. Bauleitplan in der Bauverwaltung einsehen und Stellungnahmen schriftlich vorbringen oder zur Niederschrift geben. Auf diesen Verfahrensschritt wurde ortsüblich hingewiesen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben, bis zum 14.02.2014 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth
Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Gesundheitsamt
Vermessungsamt
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
N-Ergie AG
Handwerkskammer für Mittelfranken
Industrie- und Handelskammer
Evang. Pfarramt Wendelstein
Kath. Pfarramt Wendelstein
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Deutsche Telekom AG
Deutsche Post
Tennet TSO GmbH
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Wendelstein

Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein
Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben haben und geht davon aus, dass deren Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden:

Vermessungsamt
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
N-Ergie AG
Handwerkskammer für Mittelfranken
Evang. Pfarramt Wendelstein
Kath. Pfarramt Wendelstein
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Post
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Markt Schwanstetten
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Referat V

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine negative Stellungnahme abgegeben haben:

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Gesundheitsamt
Industrie- und Handelskammer
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Deutsche Telekom AG
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht

Zweckverband z. Abwasserbeseitigung
Werkeverwaltung
Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Regierung von Mittelfranken vom 21.01.2014

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Baugebiet wird als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ und die Betriebsform Supermarkt mit den Sortimenten „Nahrungs-, Genussmittel und Getränke“ auf insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

TenneT TSO GmbH vom 21.01.2014

Ein Hinweis auf bestehende Auflagen der TenneT GmbH wird in die Satzung aufgenommen. Das Planblatt wird entsprechend der übermittelten Baubeschränkungszone geändert.

Landratsamt Roth vom 04.02.2014

1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Satzungs- und Bekanntmachungstext wird entsprechend geändert.
2. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die kleine Änderungsfläche im Bereich des Bebauungsplanes W 25 wird im Planblatt durch einen Übersichtsplan ergänzt.
3. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Satzung wird vom Planblatt genommen und mit Präambel gesondert angefügt. Die Verfahrensvermerke werden auf dem Planblatt ergänzt. Das Baugebiet wird als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Garagenstandorte werden gestrichen. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst. Die Straßennamen werden in die Planzeichnung aufgenommen.
4. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Standorte für Werbeanlagen werden in das Planblatt aufgenommen. Die max. Höhe der Werbeanlagen wird in der Satzung festgesetzt.
5. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Freileitung mit Baubeschränkungszone wird in das Planblatt übernommen. Ein Hinweis auf bestehende Auflagen der TenneT GmbH wird in die Satzung aufgenommen. Die Baumstandorte werden geändert.
6. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Erläuterungen zur Nutzungsschablone werden im Planblatt ergänzt.
7. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung in der Zeichenerklärung wird in „Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung“ geändert.
8. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Bezüglich des Verzichts auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Sie liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei. Zum geplanten nördlich angrenzenden Bebauungsplan W 36 „Seniorenzentrum Wendelstein“ können keine genaueren Angaben gemacht werden, da derzeit noch keine konkrete Planung vorliegt.

Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht:

1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Baumstandorte im Bereich der Freileitung werden gestrichen. Dafür werden private Pflanzflächen mit dichter Strauchpflanzung und einer Höhe von max. 3 Meter festgesetzt.
2. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Pflanzliste wird entsprechend geändert.
3. Der Hinweis wird berücksichtigt. *Fraxinus excelsior* (Esche) wird aus der Pflanzliste gestrichen.
4. Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Satzung wird aufgenommen, dass mit Einreichung eines Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Hinweise aus immissionsschutzfachlicher Sicht:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde gemäß Rücksprache des Gutachters beim Landratsamt Roth am 23.04.2014 und 28.04.2014 überarbeitet.

Einzelhandelsverband OV Wendelstein vom 14.02.2014

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um den Neubau eines zusätzlichen Versorgers, sondern um die Verlegung des bestehenden REWE-Marktes. Im Bereich des alten Standortes soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, der nach Schließung der Schlecker-Märkte von der Bevölkerung dringend nachgefragt wird. Die angesprochene Einzelhandelsfläche in der Querstraße ist aufgrund der zu geringen Größe für den neuen REWE-Markt nicht geeignet. Nachdem es sich lediglich um eine Umsiedlung des vorhandenen Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung im Rahmen des bestehenden Sortimentes handelt, sind die befürchteten Auswirkungen auf den Altort und möglicherweise geplante Dorfläden nicht zu erwarten.

Stellungnahme eines Wendelsteiner Bürgers vom 13.02.2014

1. Die Anregung bezüglich der Errichtung einer zwei Meter hohen Mauer als Schallschutz im Bereich der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 818/2 und 818/6 wurde durch den Lärmschutzgutachter (Stellungnahme vom 30.04.2014) überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Beurteilungspegel durch den Bau einer 2 Meter hohen Wand nur geringfügig (ca. 1 dB(A)) verbessern würde. Allerdings würde sich die Lärmsituation durch Reflexionen an der westlichen Wand für die Wohnhäuser im westlichen allgemeinen Wohngebiet evtl. verschlechtern. Insofern ist die Festsetzung einer 2 Meter hohen Wand nicht sinnvoll.
2. Bei der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde der für die Wohnbevölkerung ungünstigste Standort der Abluftkanäle und Klimaanlage am Gebäude herangezogen. Dabei wurden keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte ermittelt.
3. Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bereich des Parkplatzes zur Bäckerei Beck werden mehrere Großbäume festgesetzt.
4. Die Anregung wird berücksichtigt. Durch Festsetzung in der Satzung wird die Aufstellung von Altglascontainern verboten.
5. Die Fahnenmasten sind für die Werbung des Marktes nur im Einfahrtsbereich sinnvoll. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung von ca. 60 Metern ist mit keiner Lärmbelastung zu rechnen.

6. Die Nutzung des Parkplatzes als Trödelmarkt kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verhindert werden.

Von Seiten der Bürger gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat billigt zur erneuten öffentlichen Auslegung nachfolgende Unterlagen:
 - a) Planblatt vom 30.10.2013,
zuletzt geändert am 23.05.2014,
 - b) Satzungstext vom 30.10.2013,
zuletzt geändert am 23.05.2014,
 - c) Begründung vom 30.10.2013,
zuletzt geändert am 23.05.2014.

Anlagenverzeichnis:

Die Unterlagen liegen in den Fraktionssitzungen vor.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister