

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/427/2014**

Referat:	Baureferat	Datum: 12.06.2014
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	25.06.2014	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 Marktgemeinderat 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 Marktgemeinderat 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 m<sup>2</sup> 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 Einfahrtbereich sinnvoll. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung von ca. 60 Metern ist mit keiner Lärmbelästigung 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 hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

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 (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bebauungsplanunterlagen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister