

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/453/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	24.09.2014
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	02.10.2014	öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Wendelstein "Gewerbegebiet Sperbersloher Straße" und Änderung im Bereich des Bebauungsplanes W 25 "Gibitzen"

Behandlung der Stellungnahmen und Billigung zur erneuten öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vom 14.07.2014 bis 15.08.2014 fand die erneute 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 15.08.2014 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
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:

Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
Handwerkskammer für Mittelfranken
Evang. Pfarramt Wendelstein
Kath. Pfarramt Wendelstein
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Deutsche Post
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Heimatverein
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Markt Schwanstetten
Markt Pyrbaum
Gewerbepark Nürnberg-Feucht
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:

Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Vermessungsamt
N-Ergie AG
Industrie- und Handelskammer
Deutsche Telekom AG
Tennet TSO GmbH
Obst- und Gartenbauverein
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach

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

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Gesundheitsamt vom 18.07.2014

1. Sollten Grauwasseranlagen geplant werden, wird der Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt hingewiesen.

2. Der Hinweis wird bei der Prüfung der Entwässerungspläne im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Einzelhandelsverband vom 14.08.2014

- Wie bereits zur Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes vom 14.02.2014 mitgeteilt wurde, handelt es sich nicht um den Neubau eines zusätzlichen Versorgers, sondern um die Verlegung des bestehenden REWE-Marktes. Auch ein Bäcker ist im bestehenden Markt bereits vorhanden. Auf die Vermietung der leerstehenden Einzelhandelsfläche in der Querstraße hat die Gemeinde keinen Einfluss.

- Ein Kaufkraftzufluss aus anderen Wendelsteiner Ortsteilen ist durch die REWE-Umsiedlung von Seiten der Gemeinde nicht geplant.

- Nachdem es sich lediglich um die Umsiedlung des bestehenden Marktes handelt, ist nicht ersichtlich, warum es zu dem befürchteten Verlust von Arbeitsplätzen und Existenzen kommen soll. Auch der Zusammenhang mit dem befürchteten Ende des Handels im Altort ist nicht ersichtlich.

- Woher der Einzelhandelsverband die Kenntnis hat, dass von einem Einzelhandelsmarkt keine Gewerbesteuer bezahlt wird, ist nicht bekannt. Das gleiche gilt für eine mögliche Unterstützung unserer Vereine und kultureller Einrichtungen. Diese Punkte können jedoch durch eine gemeindliche Bauleitplanung nie verbindlich geplant werden.

- Das geplante Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulichen Ordnung und verhindert den geschilderten Wildwuchs, da die zukünftige Nutzung des Grundstückes verbindlich geregelt wird. Das genannte Bürogebäude liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gewerbeverband vom 14.08.2014

Seitens des Gewerbeverbandes wird unterstellt, dass durch die Umsiedlung des REWE-Marktes weitere Umsatzeinbrüche für ortsansässige Unternehmen zu befürchten sind. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Bei der geplanten Verlegung des REWE-Marktes ist keine erhebliche Erweiterung des Gesamtsortiments geplant. Nach Angaben von REWE ergibt sich die Vergrößerung des Marktes aus der zunehmenden Mobilität der Kunden (Thema Parkplätze), einer wachsenden Artikelanzahl (u. a. gestiegene Nachfrage nach Bio-Artikeln und regionalen Sortimenten), sowie erhöhter Kundenansprüchen an die „Warenpräsentation“ und „Generationenfreundlichkeit“ (z. B. Gangbreiten). Die Hinweise bezüglich Gewerbesteuer und sozialer Verantwortung können durch Bauleitplanungen nicht geregelt werden.

Durch die Verlegung des Marktes werden sich die zurückzulegenden Strecken für die Kunden nicht wesentlich ändern. Der neue Standort ist genau wie der alte gut an den ÖPNV angeschlossen und kann auch mit dem Fahrrad sicher erreicht werden.

Eine Bereitstellung des Grundstücks für sog. Kleingewerbe ist nicht realistisch. Nachdem für das Grundstück Baurecht besteht, hätte es zum erschlossenen Baulandpreis incl. der vorhandenen Gebäude erworben werden müssen. Zusätzlich zum Kaufpreis der Gemeinde müssten die zukünftigen Gewerbetreibenden noch die Kosten für eine notwendige innere Erschließung (Straße) tragen. Dies hätte zu außerordentlich hohen Grundstückspreisen geführt.

Landratsamt Roth vom 17.09.2014

- Der geforderte Lageplan wird beigelegt.
- Das Gutachten wird entsprechend den Hinweisen überarbeitet.
- Der Hinweis bezüglich der Erforderlichkeit eines Lärmschutzgutachtens im Rahmen der Baugenehmigung wird berücksichtigt.
- Der Hinweis bezüglich der Hausmeisterwohnung wird berücksichtigt.
- Das Gutachten wird entsprechend den Hinweisen überarbeitet.
- Der Zeitraum bezüglich der Zulässigkeit von Gehölzentfernungen wird in die Satzung aufgenommen.
- Die Satzung wird bezüglich der Abstandsflächen entsprechend angepasst.

Von Seiten der Bürger gingen keine 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 24.09.2014,
 - b) Satzungstext vom 30.10.2013,
zuletzt geändert am 24.09.2014,
 - c) Begründung vom 30.10.2013,
zuletzt geändert am 24.09.2014.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Stellungnahmen und Bebauungsplanunterlagen.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister