

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/464/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	12.11.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	27.11.2014	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Kleinschwarzenlohe "Sondergebiet Heinrich-Wich-Straße"

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Vom 18.08.2014 bis 19.09.2014 fand die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung 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 19.09.2014 zu o. g. Bauleitplan Stellung zu nehmen:

Landratsamt Roth
Regierung von Mittelfranken
Planungsverband Industrieregion Mittelfranken
Vermessungsamt
Staatliches Bauamt - Straßenbau
Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
N-Ergie AG
Handwerkskammer für Mittelfranken
Industrie- und Handelskammer
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Kreisheimatpflegerin
Bayerischer Bauernverband
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Deutsche Telekom AG
Deutsche Post
Autobahndirektion Nordbayern
Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern
Tennet TSO GmbH
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg

Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Kleinschwarzenlohe
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Gemeinde Schwarzenbruck
Gemeinde Rednitzhembach
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Stadt Schwabach
Stadt Nürnberg
Einzelhandelsverband
Markt Pyrbaum
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:

Wasserwirtschaftsamt
Bund Naturschutz
Handwerkskammer für Mittelfranken
Kath. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Evang. Pfarramt Nürnberg – Kornburg
Kreisheimatpflegerin
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Deutsche Post
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Oberfinanzdirektion Nürnberg
Gewerbeverband
Heimatverein
Obst- und Gartenbauverein
FF Kleinschwarzenlohe
FF Wendelstein
Landesbund für Vogelschutz
Markt Feucht
Markt Schwanstetten
Markt Pyrbaum
SG Erschließung
Geschäftsleitung
Werkeverwaltung

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und sonstige Träger

öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen abgegeben haben:

Planungsverband Industrieregion Mittelfranken

Vermessungsamt

Industrie- und Handelskammer

Bayerischer Bauernverband

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Autobahndirektion Nordbayern

Regierung von Oberfranken SG Bergamt Nordbayern

Tennet TSO GmbH

Zweckverband zur Wasserversorgung "Schwarzachgruppe"

Gemeinde Schwarzenbruck

Gemeinde Rednitzhembach

Stadt Nürnberg

Einzelhandelsverband

Zweckverband z. Abwasserbeseitigung

Kabel Bayern GmbH & Co.KG

Zu den eingegangenen Stellungnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

Landratsamt Roth vom 16.09.2014

Naturschutz

Ziff. 3.2 der Satzung

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen werden in die Satzung und den Umweltbericht übernommen.

Ziff. 3.8 der Satzung

Die Absichtserklärung wird in eine Festsetzung geändert.

Ziff. 4 der Satzung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Entsprechende Maßnahmen werden in der Satzung festgesetzt.

Ziff. 2.4 des Umweltberichts

Die Angabe wird in Bestandsplan 1 : 1.000 geändert.

Ziff. 7.5 des Umweltberichts

Die Vermeidungsmaßnahmen sind in Kapitel 6 „Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen“ erläutert. Der Bezug zum Kapitel 6 wird berichtigt.

Ziff. 3.3 der Satzung

Die geforderte Ersatzpflanzung wird unter Ziffer 3.3 der Satzung festgesetzt.

Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten wurde erstellt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Der Nachweis der Einhaltung im Genehmigungsverfahren wird unter Ziffer 2 der Satzung festgesetzt.

Gesundheitsamt

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.

Sonstiges

Die positive landesplanerische Beurteilung liegt vor (Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 18.09.2014).

In die Satzung wird aufgenommen, dass ein Überbau der Leitungen nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich ist.

Der Hinweis bezüglich der Mehrausfertigung für die Fachstelle „Gesundheitsamt“ wird zukünftig beachtet.

Regierung von Mittelfranken vom 18.09.2014

Die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern – LEP – werden in der Begründung ergänzt. Die Differenzierung Verkaufsfläche von 1.050 m² für einen Discounter und 1.700 m² für den Supermarkt wird unter Ziffer 1.1 in die Satzung aufgenommen.

Staatliches Bauamt – Straßenbau vom 18.08.2014

1. Die Auflage wird berücksichtigt. Die geforderte Anbauverbotszone wird in das Planblatt und die Satzung aufgenommen.

2. Die Auflage wird berücksichtigt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Heinrich-Wich-Straße. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Die Auflage wird berücksichtigt. Wasser und Abwasser werden der Staatsstraße nicht zugeführt.

4. Die Auflage wird berücksichtigt. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Staatsstraße geplant.

5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Die Auflage wird berücksichtigt. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße wird durch eine Bepflanzung verhindert.

N-Ergie vom 25.08.2014

Die geforderten Abstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind unter Ziffer 3.4 der Satzung bereits festgesetzt. Die N-Ergie Netz GmbH wird weiterhin bei allen Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Deutsche Telekom vom 27.08.2014

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Geltungsbereich befinden sich keine neuen öffentlichen Straße oder Gehwege. Die geforderten Abstände zwischen Baumstandorten und

Versorgungsleitungen sind unter Ziffer 3.4 der Satzung bereits festgesetzt.

Stadt Schwabach vom 18.09.2014

Die Festsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird unter Ziffer 1.1 der Satzung mit der Zulässigkeit von zwei Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² für einen Discounter und 1.700 m² für einen Supermarkt konkretisiert. Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken entspricht das geplante Vorhaben den Zielen des Landesentwicklungsprogramms. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben. Insofern ist der verlangte gutachterliche Nachweis nicht erforderlich.

Referat V vom 09.09.2014

Das geforderte Bodengutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Oberflächenversickerung nicht möglich ist. In Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bauherren wird geprüft, wie die Menge des Oberflächenwassers, die dem öffentlichen Kanal zugeführt werden soll, verringert werden kann.

Einwendungsführer 1 vom 15.09.2014

Es ist nicht ersichtlich, welche Unternehmerrechte durch die Bebauungsplanaufstellung eingeschränkt werden bzw. ein Verstoß gegen § 1 Baugesetzbuch vorliegen soll. Insbesondere da die betroffenen Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt sind.

Einwendungsführer 2 vom 15.09.2014

Es ist nicht ersichtlich, welche Unternehmerrechte durch die Bebauungsplanaufstellung eingeschränkt werden bzw. ein Verstoß gegen § 1 Baugesetzbuch vorliegen soll. Insbesondere da die betroffenen Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt sind.

Einwendungsführer 3 vom 23.08.2014

Eine Verlegung der östlichen Einfahrt ist nicht sinnvoll. Bei der vorgelegten Planung können die Kunden des Einkaufsmarktes aus Kleinschwarzenlohe kommend auf kürzesten Weg in den Parkplatz einfahren und somit die Heinrich-Wich-Str. verlassen.

Im Bebauungsplan kann der Standort der Laderampe bzw. der Laderampen nicht abschließend geregelt werden. Die vorhandenen Baugrenzen legen nur den Umgriff der geplanten Gebäude fest. Gemäß den derzeitigen Planungen des Edeka-Marktes ist an der West- und der Ostseite jeweils eine Laderampe vorgesehen.

Eine zeitliche Beschränkung von Anlieferungen kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden. Gemäß dem schalltechnischen Prognosegutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 12.08.2014 werden alle Lärmwerte eingehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nochmals die Einhaltung der Grenzwerte durch Gutachten nachzuweisen. Dabei wird auch sämtlicher Lieferverkehr berücksichtigt.

Eine Überdachung der Parkplätze wird seitens der Bauherren nicht gewünscht. Neben dem hohen finanziellen Aufwand wird auf die Unfallgefahr beim Einparken durch die hierfür erforderlichen Konstruktionsflächen verwiesen. Außerdem würden die geplanten Grünflächen mit Bäumen eingeschränkt werden. Ohne erforderliche Begründung (z. B. Immissionsschutz) kann eine Überdachung der Parkplätze nicht festgesetzt werden.

Im Bereich der Heinrich-Wich-Straße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Die Einhaltung dieser Geschwindigkeitsbegrenzung kann von der Gemeinde nicht gewährleistet werden. Jedoch kann in unregelmäßigen Abständen ein gemeindliches Geschwindigkeitsmessgerät aufgehängt werden.

Bei dem schalltechnischen Prognosegutachten wurde der vorhandene Lärmschutzwall nicht berücksichtigt. Es wurde ermittelt, dass ohne den derzeit vorhandenen Wall die zulässigen Lärmwerte bereits unterschritten werden. Insofern ist eine Erhöhung des Walls zu den Wohnhäusern nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.11.2014 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenannte Abwägung.
2. Der Marktgemeinderat billigt zur öffentlichen Auslegung nachfolgende Unterlagen:

Planblatt vom 22.10.2014
Satzung vom 22.10.2014
Begründung vom 22.10.2014
Umweltbericht vom 22.10.2014

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Stellungnahmen und Bebauungsplanunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister