

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungs- behörde, Ansbach	siehe Anlage 1a	Die Empfehlung der Regierung von Mittelfranken kann in Abstimmung mit dem Einzelhandelsgutachter und dem EWS-Markt wie folgt in den Tekurplan übernommen werden: „Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO S02 wird als „Sondergebiet Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche bis 3.600 m² sowie Einzelhandelsläden für Sortimente der "Ergänzungsbereiche Nahversorgung" (gemäß 8.2 der Laufer Sortimentsliste 2010) mit je einer Verkaufsfläche bis 100 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Supermarktes und der Einzelhandelsläden darf insgesamt 3.600 m² nicht überschreiten. Die "Laufer Sortimentsliste 2010" ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt. Zulässig sind auch anderweitige nicht störende gewerbliche Nutzungen.“	Die Empfehlung der Regierung von Mittelfranken wird wie folgt in den Tekurplan übernommen: „Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO S02 wird als „Sondergebiet Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche bis 3.600 m² sowie Einzelhandelsläden für Sortimente der "Ergänzungsbereiche Nahversorgung" (gemäß 8.2 der Laufer Sortimentsliste 2010) mit je einer Verkaufsfläche bis 100 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Supermarktes und der Einzelhandelsläden darf insgesamt 3.600 m² nicht überschreiten. Die "Laufer Sortimentsliste 2010" ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt. Zulässig sind auch anderweitige nicht störende gewerbliche Nutzungen.“
Planungsverband Region Nürnberg	Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Es wird darauf hingewiesen, dass in den textlichen Festsetzungen Formulierungen enthalten sind, die die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglichen könnten, die den Einzelhandels relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 nicht entsprechen würden. Daher wird	Die Festsetzungen werden entsprechend der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde angepasst. (siehe oben)	Die Festsetzungen werden entsprechend der Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde angepasst.

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	empfohlen, die in der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 13.07.2016 vorgeschlagene redaktionellen Änderungen umzusetzen. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.		
Landratsamt Nürnberger Land, Sachgebiet Bauleitplanung, Lauf	siehe Anlage 1b	Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 4 wird in einem Planteil dargestellt. Die Lärmsituation im Geltungsbereich des Tekturplans wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse und Empfehlungen werden in die Festsetzungen des Tekturplans aufgenommen.	Der Geltungsbereich des Tekturplans Nr. 4 wird in einem Planteil dargestellt. Die Lärmsituation im Geltungsbereich des Tekturplans wurde gutachterlich untersucht. Es werden folgende Festsetzungen in Tekturplan ergänzt: „Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Hinweise: Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Der Bauherr hat mit jedem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle vorzulegen, woraus hervorgehen muss, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforder-

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
			derliche Gutachten an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm. Im gesamten Geltungsbereich des Tekturplans sind keine Betriebswohnungen zulässig.
Staatl. Bauamt Nürnberg	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Städt. Werke Lauf GmbH	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gasversorgung Lauf GmbH	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Deutsche Telekom Technik GmbH	Es werden verschiedene Hinweise zu eventuellen baulichen Maßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.	Durch die Aufstellung des Tekturplans werden keine baulichen Veränderungen an der Bestandssituation veranlasst. kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bisping & Bisping GmbH & Co. KG	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Polizeiinspektion Lauf	keine Bedenken	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg	Keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	Keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Nürnberg	kein Einwand	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Industrie- und Handelskammer Nürnberg	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Handwerkskammer für Mittelfranken	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
Einzelhandelsverband Lauf	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gemeinde Neunkirchen am Sand	keine Anregungen oder Bedenken	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gemeinde Ottensoos	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gemeinde Leinburg	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Gemeinde Rückersdorf	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Markt Schnaittach	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Markt Heroldsberg	keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Markt Eckental	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Stadt Hersbruck	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bund Naturschutz OG Lauf	Keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Herr Kreisbrandrat Norbert Thiel	Keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Bund der Selbständigen-GeWERBEverband Bayern e.V. Ortsverband Lauf	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN



Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Stadt Lauf a. d. Pegnitz
91205 Lauf a. d. Pegnitz

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	
Eing..	18. Juli 2016
5	<i>[Signature]</i>

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vomUnser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

E-Mail: wolfgang.rauh@reg-mfr.bayern.de

6102-63-4/FB5.1/Ma
06.06.2016RMF-SG24-8314.01-155-4-2
Herr RauhTelefon / Fax
0981 53-Erreichbarkeit
Promenade 27

Datum

1687 / 981687 Zi. Nr. 452

13.07.2016

Bpl. - Lauf a. d. P. - Nr. 63 - Östliche Hersbrucker Straße - Tekturplan Nr. 4; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:

Mit dem Tekturplan 4 zum Bebauungsplan Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“ sollen die Voraussetzungen zur Umstrukturierung des bestehenden Einkaufsmarktes bezüglich der Sortimentsgestaltung geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, den Anteil von Non-Food-Sortimenten zu Gunsten des Food-Sortiments zu reduzieren. Die Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.600 qm bleibt bestehen.

Mit der Sortimentsumgestaltung handelt es sich aus hiesiger Sicht nicht mehr um einen Verbrauchermarkt sondern um einen Supermarkt. Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten (Kapitel 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3).

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen unter § 1 der Satzung aufgrund der ungenauen Formulierung auch Vorhaben zulassen würden, die nicht den Zielen des LEP entsprechen würden.

So wäre ein Verbrauchermarkt mit insgesamt 3.600 qm und einem entsprechend hohen Food-Anteil nicht zulässig. Auch wären aufgrund des Zusatzes „sowie Einzelhandelsläden“ im Zusammenhang mit der genannten Gesamtverkaufsfläche von 3.600 qm ebenfalls Verkaufsflächen möglich, die die zulässige Abschöpfungsquote überschreiten könnten.

Es wird daher empfohlen, den Zusatz „Verbrauchermarkt“ zu streichen und beispielsweise die Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsläden - unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 AnsbachDienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeliste
F. Flügelbau
Th. ThörmerhausWeiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1206 und 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
http://www.regierung.mittelfranken.bayern.deÖffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
RegionalbahnenFrachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

3.600 qm - auf die raumordnerische Relevanzschwelle von 100 qm zu beschränken oder aber für die geplanten Sortimente die raumordnerisch zulässigen Verkaufsflächen zu nennen.

Mit freundlichen Grüßen



Rauh
Oberregierungsrat

Landratsamt Nürnberger Land • 91205 Lauf a. d. Peg.

nürnberger land

Stadt Lauf a.d. Pegnitz
 Urlasstraße 22
 91207 Lauf a.d. Pegnitz

Landratsamt Nürnberger Land
 Bauordnung

Stadt Lauf a. d. Pegnitz	
Eing.	18. Juli 2016
	10.

Auskunft erteilt
 Herr Bertl
 Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)
 23/B-Co 6102
 Erreichbarkeit

E-Mail-Adresse
 g.bertl@nuernberger-land.de

Tel. 09123
 950-6260

Ihre Zeichen

6102-63_4/FB 5.1/Ma

Fax 09123
 950-8011

Zimmer
 Nr.315

Lauf a. d. Pegnitz
 14.07.2016
 Ihre Nachricht vom
 06.06.2016

Um Wartezeiten zu vermeiden, können Sie gerne telefonisch einen Gesprächstermin vereinbaren!

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Östliche Hersbrucker Straße“
 (Tekturplan Nr. 4), Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Anlagen

1 Textteil zum Tekturplan (3-fach) i.R.

1 Begründung (3-fach) i.R.

1 Verträglichkeitsanalyse (3-fach) i.R.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten, vom Bau- Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf beschlossenen Bebauungsänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachstelle für Technische Aufgaben / Kreisbaumeister:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der bestehende Einzelhandelsbetrieb umstrukturiert werden soll. Die angestrebte Umstrukturierung des EWS-Marktes soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.600 qm wird nicht verändert. Es soll lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche im Food-Bereich mit zeitgleicher Reduzierung der Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich erzielt werden. Die Änderungen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich wird in der Begründung dargestellt. Die Fachstelle hält es für erforderlich den Geltungsbereich auch in einem Planblatt darzustellen.

Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ist auch der Immissionsschutz entsprechend den nunmehr geltenden Vorschriften und der neuen Gegebenheiten zu prüfen. Die Lärmvorbelastung hat sich in den letzten Jahren im Einwirkungsbereich geändert. Es ist deshalb die dortige Lärmsituation durch ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29 b BImSchG zu untersuchen; Emissionskontingente sind zu berechnen.



Dienstgebäude
 Waldluststraße 1
 91207 Lauf a. d. Pegnitz
 Telefon 09123 950-0
 Zentralfax 09123 950-8009
 Info@nuernberger-land.de
 www.nuernberger-land.de

Besuchszeiten
 Montag 7:30 – 16:00 Uhr
 Dienstag 7:30 – 16:00 Uhr
 Mittwoch 7:30 – 12:30 Uhr
 Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
 Freitag 7:30 – 12:30 Uhr

Konten
 Sparkasse Nürnberg
 Nr. 240 106 528 (BLZ 760 501 01)
 IBAN DE 18 7605 0101 0240 1065 28 • BIC SSKNDE77XXX

Stadtbus Lauf
 Haltestelle Aldorfer Straße
 Haltestelle Landratsamt
 S-Bahn
 Linie S 1
 Lauf West und
 Lauf (li. Pegnitz)

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen.
Die nicht mehr benötigten Unterlagen geben wir mit Dank zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Berti