

Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“

Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) bzw. zur öffentliche Auslegung – Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BUS am 24.10.2017, Anlage 1 zur Beschlussvorlage FB 5/078/2017

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach	Zum Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 24.04.2017 Stellung genommen und Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.	kein Beschluss erforderlich	wurde bereits im laufenden Verfahren behandelt und wird zur Kenntnis genommen
Planungsverband Region Nürnberg	Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Landratsamt Nürnberger Land, Sachgebiet Bauleitplanung, Lauf	Begründung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Wir äußern uns wie folgt: Frau Reinhart, Kreisbaumeisterin Keine Einwände Immissionsschutz Aus der Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen gegen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Lauf a. d. P.. Der letzte Satz unter Ziffer 1.11 Immissionsschutz sollte wie folgt geändert werden:	kein Beschluss erforderlich Gem. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes 15. Senat vom 04.08.2015 (15 N 12.2124) entbehren	wird zur Kenntnis genommen Gem. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes 15. Senat vom 04.08.2015 (15 N 12.2124)

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	„.....Bei einer Bebauung im Gewerbegebiet hat der Bauherr mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle (gern. § 29 b BImSchG) vorzulegen, aus dem hervorgehen muss, dass die zulässigen Emissionskontingente EK eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm“ Naturschutz . Es wird beabsichtigt, für das Bebauungsplangebiet eine 261 m² große Kompensationsfläche festzulegen. Diese muss im B-Plan noch genauer bezeichnet werden. Da die Stadt über ein Ökokonto verfügt, kann sie auf eine der bevorrateten Flächen zurückgreifen. Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinationsfunktion). Das heißt, diese	Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vorlage schalltechnischer Gutachten einer Ermächtigungsgrundlage. Die Kompensation von 261 m² erfolgt über das Ökokonto der Stadt Lauf auf einer Teilfläche des FSt. Nr. 658 Gem. Lauf.	entbehren Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vorlage schalltechnischer Gutachten einer Ermächtigungsgrundlage. Die Kompensation von 261 m² erfolgt über das Ökokonto der Stadt Lauf auf einer Teilfläche des FSt. Nr. 658 Gem. Lauf.

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.		
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth	Stellungnahme Bereich Landwirtschaft. Meier LA: Es liegen keine Einwände vor. Stellungnahme Bereich Forsten, Dr. Taeger. FOR: Abweichend zur Stellungnahme vom 18.04.2017 wird festgestellt, dass es sich im südlichen Bereich des Flurstücks 181 (südlich der Zufahrt und südlich der geplanten Stellplätze) um Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes handelt. Beide Bereiche sind als pfb 2 dargestellt und bleiben durch die jetzige Planung erhalten. Für die im Süden angrenzenden Wälder sind durch die künftige Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Super-	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	marktgebäude wird außerhalb des Fallbereichs der dort stockenden Bäume errichtet. Aus forstlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.		
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	Zur Planung wurde bereits mit Schreiben, W691 86734, PTI 13, PB L 2 Neubau, Lorena Zeus vom 23. März 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Auflagen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.	wurde bereits im laufenden Verfahren behandelt und 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-	Keine Stellungnahme eingegangen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
und Frühgeschichte, Nürnberg			
Industrie- und Handels- kammer Nürnberg	keine Einwände	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
Handwerkskammer für Mittelfranken	keine Einwendungen	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen
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 Stellungnahme eingegangen	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	Notwendigkeit eines Neubaus ? Neubau statt altem Gebäude	Um den vorhandenen Standort zu si- chern, konkurrenzfähig zu bleiben und für die Kunden attraktiv zu bleiben ist der geplante Neubau notwendig. Mit	Um den vorhandenen Standort zu sichern, konkurrenzfähig zu bleiben und für die Kunden attraktiv zu blei-

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	Scheinbar sind in wenigen Jahren die Ansprüche der Kunden so gestiegen, dass der bisherige bestehende Supermarkt nicht mehr reicht. Uns liegen keine Informationen zum Alter des bestehenden Gebäudes vor, vermutlich ist es jedoch jünger als 20 Jahre. Wenn dies die einzige Begründung für den Abriss eines funktionierenden Gebäudes sein soll, lehnen wir den Neubau ab. Jede Bautätigkeit verbraucht immense Materialien und viel Energie, die sinnvoller an anderer Stelle eingesetzt werden könnten. Derzeit ist die Verkaufsfläche mit 950 qm angegeben. Die Erweiterung auf 1100 qm bringt laut Begründungsschrift keine Erweiterung des Sortiments, daher ist sie als unnötig abzulehnen. Eine Erweiterung des Sortiments wäre auch gar nicht nötig, da im näheren Umkreis mehrere große Lebensmittel-Märkte und Fachhandel vorhanden sind. Anmerkungen für den Neubau Versickerungsverbot: In der Begründung findet sich auf S. 7 die Aussage, "Die Park- und Fahrflächen sind grundsätzlich undurchlässig zu gestalten." Im Geotechnischen Bericht ist jedoch aufs. 8 zu lesen:	dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient in erster Linie der Verbesserung der Warenpräsentation (Doppel- oder Dreifachplatzierung attraktiver Artikel) sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege. Für einen Umbau ist das bestehende Gebäude in seiner jetzigen Form nicht geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswässern, die von Verkehrsflächen kommen, sind innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen nicht zulässig.	ben ist der geplante Neubau notwendig. Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient in erster Linie der Verbesserung der Warenpräsentation (Doppel- oder Dreifachplatzierung attraktiver Artikel) sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege Die Versickerung von Niederschlagswässern, die von Verkehrsflächen kommen, sind innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen nicht zulässig.

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	"Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem untersuchten Grundstück bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen [ist] grundsätzlich möglich." Es erfolgt keine Begründung, warum das Wasser nicht versickern sollte. Vermutlich ist das aus dem Merkblatt zur Versickerung von Niederschlagswasser übernommen, in dem das Versickern in Wasserschutzgebieten untersagt ist. Über weitere Informationen, warum dieses Verbot im Bebauungsplan steht, wären wir dankbar. Wir wünschen uns möglichst offene Flächen mit Zurücknahme der bestehenden Versiegelung. Wenn dies nicht durch Entsiegelung der Parkflächen erfolgen kann, wären andere Lösungen sinnvoll: weniger Stellplätze, kleines Parkhaus mit zwei oder drei Etagen, Nutzen des Daches des Ladens als Parkplatz. Parkplätze: Die bisherige Stellplatzzahl von ca. 125 (aus dem Luftbild) entspricht bereits einem sehr hohen Wert. Die Stellplatzsatzung von Lauf spricht von mindestens 1 Stellplatz pro 40qm NF und weiteren 0,75 als Besucherfaktor. Falls wir diese Zahlen richtig interpretieren, wären das 1,75	Die Anzahl der Stellplätze wird durch den Neubau nicht erhöht. Die Ausweisung von Stellplätzen über den geforderten Bedarf hinaus, ist bei Lebensmittelmärkten üblich, um auch in Spitzenzeiten genügend Stellplätze vorzuhalten.	Die Anzahl der Stellplätze wird durch den Neubau nicht erhöht. Die Ausweisung von Stellplätzen über den geforderten Bedarf hinaus, ist bei Lebensmittelmärkten üblich, um auch in Spitzenzeiten genügend Stellplätze vorzuhalten.

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	X 950:40, also 42 Stellplätze als Minimum. Die Planung der Stellplätze sollte so sparsam wie möglich erfolgen. Untersuchungen zu Stellplätzen gibt es: (Frehn/Meißner 2005: Verkehrsaufkommen von Lebensmittelmärkten. Möglichkeiten der Steuerung und Sicherung der Nahversorgung. Verweis auf Internetseite In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Parkplätze pro Discounter in der Höchstzeit mit 70 besetzten Plätzen belegt waren. Viel größere Parkplätze sind nicht zielführend, sie ziehen nur Fernverkehr an. Die hier geplante Nahversorgung der Wetzendorfer (im außen gelegenen Gewerbegebiet) und Röthenbacher braucht also keine zusätzlichen Parkplätze im Vergleich zu bisher, sondern vielleicht eher eine kleine Reduktion. Dies ist beim Neubau zu beachten. Zufahrt: Die bisherige Zufahrt liegt im Grüngürtel und ist daher nicht nach FNP ausgeführt. Die neue Zufahrt sollte von Norden erfolgen, damit der Grüngürtel besser geschlossen werden kann. Radweg und Fahrradstellplätze Radwege zum Geschäft müssen so angelegt sein, dass Radfahrer nicht	Die Zufahrt wird nicht verlegt und ist baurechtlich genehmigt. Fahrradstellplätze sind gem. textlichen Festsetzungen vorzuhalten.	Die Zufahrt wird nicht verlegt und ist baurechtlich genehmigt. Fahrradstellplätze sind gem. textlichen Festsetzungen vorzuhalten.

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	um ihr Leben fürchten müssen. Meist ist der Radfahrer auf Supermarkt-Parkplätzen so gefährdet, dass lieber das Auto genommen wird. Radstellplätze sollten überdacht sein, damit die Einkäufe trocken in Satteltaschen verpackt werden können. Farbliche Markierungen für Radfahrer auf dem Weg zum Supermarkt sichern die Anfahrt. Grünordnung und Bautechnik: Wir begrüßen die Pflicht zur Pflanzung und vor allem zum dauerhaften Erhalt der gepflanzten Bäume. Ebenfalls positiv ist die Vorgabe zur Verwendung heimischen Saatgutes. Hier könnte auf Insekten -fördernde Arten geachtet werden, also einfache Blütenformen mit Nektar und Pollen, Wildblumenmischungen und ganzjähriges Angebot an fressbaren Früchten für Wildtiere. Bei der Fassadengestaltung wäre es sinnvoll, gleich Möglichkeiten für Fledermäuse, Vögel und Wildbienen in den Bau zu integrieren. Durch die Waldrandlage würden sicher einige Tiere diese Ersatzlebensräume annehmen. Wir erwarten einen sorgfältigen Rückbau mit hoher Recycling-Quote und möglichst Energie und Materialsparenden Neubau. Viele umweltfreundliche Alternativen im Bau sind		

<u>Beteiligter TÖB:</u>	<u>Stellungnahme:</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>	<u>Beschlussvorschlag:</u>
	mittlerweile bei guter Planung nur geringfügig teurer. Solaranlagen sollten auf den Dächern, sofern sie nicht ab Parkplatz realisiert werden, errichtet werden. Eine harmonische Dachlandschaft (S. 11 Begründung) ist sicher vor allem in Innenstädten sehr wichtig, im Industriegebiet kann man doch mehr auf Umweltschutz und möglichst energie- und raumsparende Technik achten.	Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen	Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Herrn Kreisbrandrat Norbert Thiel	Werden die Mindestanforderungen zur Löschwasserversorgung im Brandschutz eingehalten bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.	Unter Anwendung des DVGW - Arbeitsblattes W 405 ist für den Bereich Karl-Büttner-Ring 11 eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden bei Normalbetrieb aus dem Trinkwassernetz gegeben. Dazu sind mehrere Hydranten zu verwenden. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.	wurde bereits im laufenden Verfahren behandelt und wird zur Kenntnis genommen
Bund der Selbständigen-Gewerbeverband Bayern e.V. Ortsverband Lauf	keine Äußerung	kein Beschluss erforderlich	wird zur Kenntnis genommen