STADT LAUF

LANDKREIS NÜRNBERGER LAND

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106
„SONDERGEBIET RÖTHENBACHER STRASSE 26“

FASSUNG: BUS 17.04.2018

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-14
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 2
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bauleitplanverfahrens 2
1.2 Lage 2
1.3 Geltungsbereich 3
1.4 Verfahren 3
2 Einfügung in die Gesamtplanung 4
2.1 Raumordnung und Landesplanung 4
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5
3 Ausgangssituation und Flächennutzung 6
3.1 Nutzung und Baustruktur / Orts- und Landschaftsbild 6
3.2 Verkehr und Erschließung 6
3.3 Freiflächen und Landschaft 6
3.4 Altlasten 7
3.5 Artenschutz 7
3.6 Denkmalschutz 7
4 Planung 7
4.1 Planungsgrundsätze und Planungsziele 7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen 9
4.4 Nebenanlagen 9
4.5 Gestaltung 9
4.6 Immissionsschutz – Lärmschutz 10
4.7 Baugrund und Altlasten 11
4.8 Versickerung von Oberflächenwasser 12
4.9 Ortsgestalt / Landschaftsbild 12
4.10 Verkehr und Erschließung 12
4.11 Ver- und Entsorgung 13
5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung 13
5.1 Eingriffsregelung 13
6 Umweltprüfung 13
7 Das Plangebiet in Zahlen 14
8 Anhang 14

1 Allgemeines

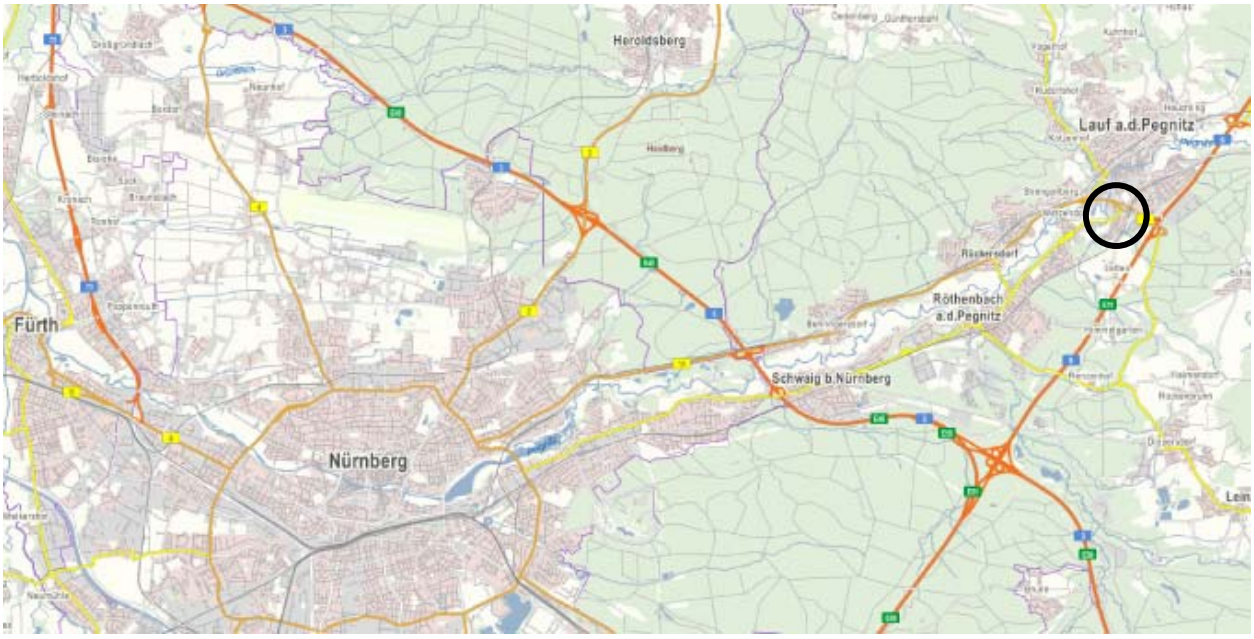
1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit des Bauleitplanverfahrens

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die geringfügige Erweiterung und interne Umstrukturierung des vorhandenen Norma-Marktes entlang der Röthenbacher Straße im südwestlichen Stadtgebiet Laufs. Mit der Erweiterung kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes nachhaltig gesichert und die Gestaltung der Verkaufsräume sowie die Produktpräsentation an die geänderten Konsumentenwünsche angepasst werden. Hierzu sollen der bisher im Markt integrierte Bäcker und Metzger, lediglich als Bäcker erhalten bleiben. Die Flächen des Metzgers werden zukünftig in die Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarkts integriert. Zusätzlich werden die Flächen der vorhandenen Lagerräume der Verkaufsfläche zugeschlagen und in Richtung Westen zum Bereich der jetzigen Laderampe verlagert. Die Laderampe selbst wird nördlich des Gebäudes errichtet. Die Erweiterung beinhaltet somit eine minimale quantitative Erweiterung der Verkaufsflächen und sieht vor allem eine Neuausrichtung und Umstrukturierung der bereits aktuell vorhandenen Strukturen und Angebote vor.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt sich lediglich nach der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beurteilen. Da der vorhandene Markt mit der geplanten Bruttogeschossfläche von ca. 1.400 m² die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten wird, ist dieser zukünftig als großflächig einzustufen und entspricht somit zukünftig nicht mehr den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im Zuge der nun geplanten, geringfügigen Markterweiterung möchte die Stadt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans konkretes Baurecht schaffen und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann die maximal zulässige Geschossfläche und Verkaufsfläche festgesetzt werden und eine nachhaltige und planungsrechtlich „saubere“ Situation für den vorhandenen Markt geschaffen werden.

1.2 Lage



Lage des Plangebiets und der Stadt Lauf a. d. Pegnitz (Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand April 2017)

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz liegt nordöstlich der Stadt Nürnberg im Landkreis Nürnberger Land, der zum Regierungsbezirk Mittelfranken gehört und Teil des Planungsverbands „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) ist. Die Stadt gliedert sich insgesamt in 27 Stadtteile, von welchen 12 im Rahmen der Gebietsreformen (zwischen 1972-1978) eingemeindet wurden. In Lauf leben derzeit 26.344 Einwohner (Stand: 31.12.2015) auf einer Gesamtfläche von 59,8 km².

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt entlang des südwestlichen Kreuzungsbereichs der Bundesstraße B14 und der Röthenbacher Straße (St 2241). Die Bundesstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen Lauf und Nürnberg in Richtung Südwesten sowie der Autobahn BAB 9 in Richtung Osten dar. Die Staatstraße verbindet die Stadt Lauf mit den südwestlich angrenzenden Gemeinden. Das Plangebiet ist Teil des sogenannten „Gewerbegebiets Röthenbacher Straße“, welches durch Nutzungen wie einem Autohaus, einem Fitness-Studio und einem Container-Lagerplatz geprägt ist. Nördlich des Gewerbegebiets liegen Teilflächen der städtischen Kläranlage. Südlich der Röthenbacher Straße erstreckt sich ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise.

Lage des Plangebiets in der Stadt Lauf a. d. Pegnitz (Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand April 2017)

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch das als Container-Lagerplatz genutzte Flurstück 93/19 im Norden, die Flurstücke der Bundesstraße 14 im Norden und Osten sowie die Röthenbacher Straße im Süden und Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/8, 1316/1, 1317/1 und 1316/17 – alle Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,7 ha.

1.4 Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Planung, die als sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwick-

lung“ gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzuordnen ist. Darunter fallen z.B. „… die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen…“ (aus Ernst-Zinkhahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, §13a, Rdnr. 30).

Bei Betrachtung der baulichen und der Nutzungsstruktur des Plangebiets und dessen Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass es innerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

Insgesamt betrachtet, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bereits besiedelten Bereiche neu geordnet und durch diese Weiterentwicklung an heutige Anforderungen angepasst.

Weitere Anforderungen an das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB sind:

- Festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet die eine UVP-Pflicht gemäß UVPG unterliegen.
- Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung nicht beeinträchtigt. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung untersucht.

Insgesamt werden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13 a BauGB erfüllt.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist dies der Regionalplan 7 (RP 7) des Planungsverbands „Region Nürnberg“.

Raumstrukturell befindet sich die Stadt Lauf a.d. Pegnitz im Verdichtungsraum des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg-Fürth-Erlangen (Anhang 2 Strukturkarte zum LEP 2013). Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Lauf a.d. Pegnitz im Sinne der Systematik der Zentralen Orte im LEP als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg eingestuft.

Nach Vorgabe des LEP sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Dabei soll die Bevölkerung in allen Teilräumen eines Mittelzentrums in zumutbarer Entfernung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgt werden (LEP 2013: 2.1.7 (G)).

Nach dem LEP wird das Ziel für Einzelhandelsgroßprojekte unter 5.3.1 so formuliert, dass Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen, jedoch abweichend auch Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind.

Gemäß o.a. Ausführungen ist die Stadt Lauf a.d. Pegnitz als Mittelzentrum grundsätzlich geeignet, Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Nahversorgungsbetriebe in o.a. Größenordnung anzusiedeln.

Als weiteres verbindliches Ziel der Raumordnung zur Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten ist definiert, dass die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll (LEP 2013; 5.3.2 (Z)).

Der Standort liegt in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen (südlich des Geltungsbereichs). Darüber hinaus ist der Standort durch die Bushaltestelle Lauf-Innsbrucker Straße sowie weiter südlich durch die S-Bahn-Haltestelle Lauf-West an den ÖPNV angebunden.

Gemäß o.a. Ausführungen ist der Einzelhandelsstandort als städtebaulich integriert anzusehen.

Weiterhin ist nach LEP zu berücksichtigen, dass Flächenausweisungen für (die Errichtung und Erweiterung von) Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (LEP 2013; 5.3.3 (Z)).

Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die detaillierte Funktion der verschiedenen Versorgungsbereiche bzw. Einzelhandelsstandorte wurden im Rahmen eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Büro Planwerk, 2010) sowie mit Hilfe eines Nahversorgungskonzeptes (Standort+Kommune, 2016) dargestellt und fortgeschrieben.

Dabei wurde zum einen die „Laufer Sortimentsliste“ mit den Sortimentsgruppen „zentrenrelevant“, „nicht-zentrenrelevant“ sowie „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ definiert, zum anderen wurde der zentrale Versorgungsbereich (Innenstadt), weitere Nahversorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte je nach Lage und Zentralität im Stadtgebiet ermittelt. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Standort wird im Nahversorgungkonzept als „integrierter Nahversorgungsstandort“ festgelegt, der sich durch eine städtebaulich integrierte Lage mit zumindest einem strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich zur ergänzenden fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung auszeichnet. Ergänzende kleinflächige Anbieter aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind nicht vorhanden und aus funktionaler sowie städtebaulicher Sicht werden die Kriterien eines Zentrums nicht erfüllt.

Gemäß o.a. Ausführungen sind vom Einzelhandelsstandort im Plangebiet keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte oder auf andere Versorgungsbereiche zu erwarten, wenn die im Nahversorgungskonzept vorgegebenen Faktoren berücksichtigt werden. Dies umfasst insbesondere die detaillierte Regelung des zulässigen Sortiments für den Standort im Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Sondergebiet Röthenbacher Straße 26“ wird unter Berücksichtigung dieser vorgegebenen Ziele der Raumordnung aufgestellt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, genehmigt von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 31.03.2008, stellt für das Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar.

Da die gewerbliche Baufläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewidmet werden soll, erfordert dies auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Für diese Anpassung ist jedoch keine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich, sondern lediglich eine nachrichtliche Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Im Zuge dieser Berichtigung entfallen dann auf Ebene des Flächennutzungsplans das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13a, Rn 71).

3 Ausgangssituation und Flächennutzung

3.1 Nutzung und Baustruktur / Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist ein bereits bestehender Standort für Einzelhandel mit einem Lebensmitteldiscounter von ca. 750 m² Verkaufsfläche sowie ca. 1.100 m² Geschossfläche und einem Drogeriemarkt von ca. 600 m² Verkaufsfläche sowie ca. 900 m² Geschossfläche. Ergänzend befinden sich in dem Lebensmittelmarkt ein integrierter Bäcker und ein Metzger. Die Märkte sind in einem Gebäude untergebracht, welches durch versetzte Pultdächer in den größeren Lebensmittelmarkt und den kleineren Drogeriemarkt unterteilt ist. Das Gebäude selbst ist im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet, so dass der straßenseitige Teil des Grundstücks durch die Stellplätze und deren Durchgrünung geprägt ist. Neben der vorhandenen Durchgrünung der Stellplatzanlage befinden sich entlang der Röthenbacher Straße 3 Bäume, die den Verlauf der Straße betonen.

Das Plangebiet liegt im sogenannten „Gewerbegebiet Röthenbacher Straße“, welches durch ein Autohaus, einem Fitness-Studio sowie einem Container-Lagerplatz geprägt ist. Aufgrund der starken Eingrünung des Gewerbegebietes im Osten sowie nach Norden und Westen wird dieses als eine Einheit wahrgenommen. Die nördlich angrenzenden Gebäude der Kläranlage der Stadt Lauf a.d. Pegnitz sowie der Pegnitzgrund sind von der Röthenbacher Straße nicht sichtbar.

Nordöstlich und Östlich des Plangebiets grenzt die Bundesstraße B14 an das Plangebiet an. Aufgrund des tiefen Einschnitts der Bundesstraße in die Topographie wird deren Barrierewirkung verstärkt und das Plangebiet mit dessen Umgebung als eigene Siedlungseinheit gegenüber der nördlich liegenden Innenstadt wahrgenommen.

Südlich und westlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet an, das im nördlichen Teil in Zeilenbauweise errichtet eine geschlossene Front zur Röthenbacher Straße aufbaut und in Richtung Süden sich zu Ein- und Zweifamilienhäusern auflockert.

3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet liegt entlang der Röthenbacher Straße, die als Staatsstraße St 2241 eine Ausfallstraße vom Zentrum der Stadt Lauf a.d. Pegnitz in Richtung Nürnberg und die südwestlich liegenden Gemeinden (z.B. Röthenbach a.d. Pegnitz, Schwaig b. Nürnberg) darstellt. Im Bereich des Gewerbegebiets bildet die Röthenbacher Straße eine Stichstraße aus, mit dessen Hilfe das Gewerbegebiet erschlossen wird. Nördlich grenzt die eigenständige Trasse der Bundesstraße B 14 an das Plangebiet, welche in dem Bereich in die Topografie eingeschnitten ist. Die Bundesstraße bildet direkt an das Plangebiet angrenzend einen Anschluss aus, so dass eine sehr gute Anbindung sowohl an die weiter östlich liegende Autobahn BAB 9 als auch an die westlich liegende BAB 3 sowie Nürnberg gewährleistet ist.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Lauf – Innsbrucker Straße“, die entlang der Röthenbacher Straße im Bereich des Geltungsbereiches liegt, an die Stadtbus-Linien 351 und 355 sowie die Nachtbus - Linie N13 angebunden. Durch die Stadtbus-Linien ist ein Anschluss an das Zentrum von Lauf und durch die Nachtbus-Linie ein Anschluss sowohl zum Nürnberger Hauptbahnhof als auch nach Schnaittach gegeben.

Daneben ist durch die ca. 250 m entfernte S-Bahn-Station „Lauf West“ ein Anschluss an das regionale öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

3.3 Freiflächen und Landschaft

Die Freiflächen des Plangebiets sowie des umliegenden „Gewerbegebiets Röthenbacher Straße“ sind weitgehend versiegelt. Lediglich die Durchgrünung der Stellplatzanlagen der einzelnen Betriebe sowie die Baumpflanzungen beidseits der Röthenbacher Straße stellen eine Aufwertung der Freiflächen dar. Umso deutlicher fällt die starke Eingrünung des Gewerbegebiets mit Bäumen und Sträuchern auf, da so zum einen ein guter Abschluss zur nördlich und westlich angrenzenden Landschaft gegeben ist und zum anderen wird das Ortsbild nicht zu stark durch die hohe Versiegelung geprägt.

3.4 Altlasten

Im Rahmen der Erweiterung der Kläranlage der Stadt Lauf wurden auf dem Gelände der ehemaligen Deponie „Im Reis“ Altlastenerkundungen durchgeführt. Im Verlauf der Untersuchungen zeigte sich, dass in der Bodenluft sowie im Grundwasser Kontaminationen durch Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW, toxisch, krebserregend, erbgutverändernd) vorliegen. Bereichsweise waren auch Polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK, krebserregend, erbgutverändernd) nachweisbar.

Aufgrund der Nähe zu mehreren Wasserversorgungsanlagen bestand Sanierungsbedarf. Die Sanierung begann am 09.04.1997 und wurde in der Folge mehrfach ergänzt und modifiziert. Seit Februar 2012 ist der Pumpbetrieb in Abstimmung mit dem LRA Nürnberger Land eingestellt.

Das nachfolgende Überwachungsprogramm wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Nürnberger Land, dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Bauamt der Stadt Lauf a.d.Pegnitz dem Verlauf der Abschaltversuche angepasst. Bei aktuell unauffälligen Gehalten erfolgen nur noch quartalsweise Beprobungen. Untersuchungsparameter ist LHKW, bei einem Messpunkt zusätzlich PAK. Die Probenehmen erfolgten gemäß den Vorgaben des LfW-Merkblatts 3.8/6[2].

Mit Dezember 2014 dauert der Abschaltversuch in KPII (Kreuzungsbereich B14 / St2241) fast 6,5 Jahre an. Es ist keine Tendenz zu einer Verschlechterung erkennbar. Es traten keine auffälligen Einzelwerte auf und der definierte Schwellenwert für eine Wiederaufnahme der Sanierung von 50 µg/l wurde zuverlässig unterschritten.

Im FB8 (südliches Becken der Kläranlage) wurde im März ein erneuter Abschaltversuch gestartet. Nach einem kurzzeitigen Belastungsanstieg zum Jahresbeginn 2013 konnte im darauffolgenden Zeitraum keine kritischen Veränderungen nachgewiesen werden. Belastungsspitzen traten nicht auf.

Im Frühjahr 2017 initiierte die Stadt Lauf a.d. Pegnitz eine weitere Erkundung, um die tatsächlich vorhandenen Restbelastungen zu quantifizieren und ggf. alternative Sanierungsverfahren einzusetzen und so die Laufzeit der Sicherungsmaßnahme zu reduzieren.

Bis die Belastungssituation geklärt ist, ergeben sich Einschränkungen für weitere Baumaßnahmen: so sind Versickerungen und Geothermie im ehemaligen Deponiebereich auszuschließen, Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer /-nutzer zu dulden und zu unterstützen.

Mit der vorübergehend abgeschlossenen Sanierung der Altlast sowie auf Grundlage der Ergebnisse des Überwachungsprogramms kann von einer Gefährdung für Menschen abgesehen werden.

3.5 Artenschutz

Aufgrund der starken Versiegelung der Flächen im Plangebiet und der starken Zerschneidung der umliegenden Landschaft durch die Staatsstraße und die Bundesstraße wird nicht von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen.

3.6 Denkmalschutz

In ca. 150 m Entfernung in Richtung Nordosten befindet sich der als Baudenkmal geschützte Friedhof. Aufgrund seiner Lage jenseits der Bundesstraße und wegen der vorhandenen Eingrünung des Plangebiets wird von keinen Auswirkungen des Einzelhandelsmarktes auf das Baudenkmal ausgegangen.

4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze und Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorhandener Einzelhandelsflächen,
- Berücksichtigung der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mithilfe der Anpassung der Geschoss- und Verkaufsflächen vorhandener Einzelhandelsbetriebe
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Planung und zur Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern durch die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes, der Berücksichtigung vorhandener Altlasten und der Entwässerung im Trennsystem,
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie durch die bauliche Ermöglichung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, Kraft-Wärme-Kopplung durch Blockheizkraftwerk,
- Beachtung der Belange des Personenverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer Vermeidung von unnötigen motorisierten Individual-Verkehrsströmen im umliegenden Siedlungsgebiet und den Erhalt vorhandener Stellplatzflächen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Um einen Rahmen für die Erweiterung der vorhandenen Betriebe zu setzen, werden differenzierte Geschoss- und Verkaufsflächen je Betriebsart festgesetzt.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass unter Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche verstanden wird, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge). Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden (vgl. hierzu Definition der Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 5. September 1975 (MABI. S. 980); i.V.m. Urteil des BVerwG vom 27.04.1990, Az. 4 C 36/87; sowie: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zur BauNVO, §11, Rn 128).

Neben der Regelung von Geschoss- und Verkaufsflächen erfolgt in den textlichen Festsetzungen ebenfalls die Festsetzung des zulässigen Sortiments für die Einzelhandelsbetriebe im SO. Maßgebend hierfür ist zum einen das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Büro Planwerk, 2010) sowie das Nahversorgungskonzept (Standort+Kommune, 2016) der Stadt Lauf.

In dem Einzelhandelskonzept ist die „Laufer Sortimentsliste“ auf Grundlage der „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 abschließend definiert. Dabei basiert die Laufer Sortimentsliste auf den Erkenntnissen der Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzepts.

Weiterhin hat die Stadt Lauf mit der Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2016 die räumliche Verteilung des Innenstadtbereiches, der Versorgungbereiche und integrierter Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet neu bewerten lassen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zählen dieser Bewertung nach zu einem „Integrierten Nahversorgungsstandort“, der durch eine

städtebaulich integrierte Lage mit zumindest einem strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich zur ergänzenden fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung gekennzeichnet ist.

Infolgedessen wird textlich festgesetzt, dass im SO nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, welche ein Kernsortiment der Sortimentsgruppe „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ gemäß der „Laufer Sortimentsliste“ anbieten.

Darüber hinaus kann in den Einzelhandelsbetrieben ein Randsortiment, dessen Verkaufsflächenanteil 15 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht übersteigt, angeboten werden. Aufgrund des geringen Flächenanteils umfasst das Randsortiment auch die Sortimentsgruppen „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“, da hieraus keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche sowie den Innenstadtbereich gesehen werden.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorliegt, wird das Baufenster in Form einer Baugrenze an die konkreten Anforderungen des Bauvorhabens angepasst. So kann das Bauvorhaben verwirklicht und Richtung Westen und Norden minimal erweitert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Sondergebiet neben der maximal zulässigen Geschoss- und Verkaufsfläche insbesondere aus der Grundflächenzahl (GRZ). Bei der festgesetzten Grundflächenzahl 0,5 bedeutet dies, dass 50% des Baugrundstücks durch Hauptbaukörper versiegelt werden können. Da das Plangebiet teilweise über einer ehemaligen, bereits sanierten Deponiefläche liegt und die Versickerung von Oberflächenwasser vermieden werden soll, ist eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplatzflächen auf 100 % zulässig.

Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und sichert das vorhandene Ortsbild. Da das Plangebiet weitgehend eben verläuft, kann die festgesetzte Wandhöhe relativ zu einem Bezugspunkt im Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage bestimmt werden.

4.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um das vorhandene Gebäude mit einer Länge von ca. 60 m planungsrechtlich zu sichern und die geplante minimale Erweiterung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes zu ermöglichen.

Das Baufenster mit seinen Baugrenzen ist so gewählt, dass das vorhandenen Gebäude sowie die geplante Erweiterung gesichert wird und es ist weit genug gefasst, dass auch zukünftig noch minimale Erweiterungen möglich sind.

Die Abstandsflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen geregelt. D.h. dass lediglich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichende Belichtung und Belüftung zu benachbarten Gebäuden zu beachten sind.

4.4 Nebenanlagen

Die Freiflächen des Plangebiets bestehen im südlichen Bereich aus Stellplatzflächen und deren Zufahrtsbereich. Im östlichen und nördlichen Bereich befinden sich sowohl Stellplatzflächen für Mitarbeiter als auch Nebengebäude und -anlagen. Durch eine großzügige Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen kann dem Bauherrn eine große Flexibilität bei der konkreten Errichtung baulicher Anlagen ermöglicht werden.

Die vorhandene Stellplatzanlage ist ausreichend dimensioniert und eine Erweiterung im Zuge der Planung ist nicht notwendig. Der Stellplatzschlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern wird eingehalten.

4.5 Gestaltung

<u>Dachgestaltung</u>

Dem Bestand entsprechend sind im Plangebiet Pult- und Flachdächer zulässig. Um eine Häufung verschiedener Dachformen zu vermeiden, wird die vorhandene Dachgestaltung planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird die Nutzung von Solaranlagen sowie deren Aufständerung ermöglicht. Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden, sind diese um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zu Dimension und Ausführung von Werbeanlagen können die Bewohner des südlich angrenzenden Wohngebiets vor unverhältnismäßig großen Werbetafeln geschützt werden, zum anderen kann verhindert werden, dass in die Aufenthaltsräume des Wohngebiets sowie in den öffentlichen Verkehrsraum hinein blendende Lichtwerbung einwirkt.

4.6 Immissionsschutz – Lärmschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und gesunde Arbeitsverhältnisse zu wahren, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft (Bericht 17.9693-b01, 07.12.2017) erstellt worden. Dabei sind einerseits mit Blick auf die Wohnnachbarschaft, Lärmkontingente für das als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzte Plangebiet erarbeitet und andererseits eine Überprüfung erfolgt, ob sich das künftige Betriebsszenario der geplanten Erweiterung des Norma-Markts aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen lässt ("Nagelprobe"). Neben der Betrachtung des Gewerbelärms sind auch die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen untersucht und Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen z. B. passiver Schallschutz mit erforderlichen Lärmpegelbereichen getroffen worden.

Gewerbelärm

Für das geplante Sondergebiet wird eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 auf Basis aus dem Genehmigungsbescheid abgeleiteter Planwerte festgesetzt. Ziel einer Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den Immissionsorten schützenswerter Nutzungen in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die Orientierungswert-/ Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung).

Mit der Differenzierung in die Teilfläche 1 (Stellplatzanlage) und Teilfläche 2 (Marktgebäude) werden die unterschiedlichen Nutzungen bei der Kontingentierung berücksichtigt und die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten zu gewährleistet. Zudem kann durch festgesetzte Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren, die Wohnbebauung im Süden berücksichtigt werden und in Richtung Norden und Westen eine höhere Kontingentierung zugelassen werden.

Überprüfung Betriebsszenario

Bezüglich des vom Planvorhaben ausgehenden Gewerbelärms kann festgestellt werden, dass für das anvisierte Betriebsszenario (s. Kap. 6.1 Lärmgutachten) die Immissionskontingente an den umliegenden, bestehenden Wohnnutzungen tags und nachts eingehalten werden. Relevante Geräuschspitzen sind mit dem geplanten Betrieb nicht zu erwarten. Das sog. Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird eingehalten.

Um die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens sowohl auf der Basis vorliegender Genehmigungsbescheide als auch im Hinblick auf die mit der vorliegenden Untersuchung erarbeiteten B-Plan-Lärmkontingentierung zu gewährleisten, sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- keine Lkw-Anlieferungen zur Nachtzeit;

- die Anforderungen an die Schallemissionen technischer Anlagen (s. Kap. 6.2.14 Lärmgutachten) sind zu beachten.

Von den v. g. Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die schalltechnischen Anforderungen auch mit der geänderten Planung eingehalten werden.

Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse zum auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm zeigen – bei einer Einstufung der Schutzwürdigkeit des geplanten Sondergebiets entsprechend dem eines Gewerbegebiets – dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) tags mit Beurteilungspegeln von 55 … 62 dB(A) innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets zur relevanten Tagzeit unterschritten wird. Da im Plangebiet Betriebsleiter- und sonstige Wohnungen ausgeschlossen sind, bestehen für den Nachtzeitraum keine Immissionsorte und eine Bewertung des Verkehrslärms für diesen Zeitraum entfällt.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse werden für das Plangebiet keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenverkehrslärm benötigt.

4.7 Baugrund und Altlasten

Im Rahmen der Neuerrichtung des Norma-Marktes wurde durch das Geowissenschaftliche Büro Beck & Seitz im Dezember 2004 eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt. Ziel war zum einen die Untersuchung des Baugrundes durch Rammkernsondierungen auf seine Stabilität hin sowie auf die Notwendigkeit der Entsorgung des Aushubs, zum anderen wurde im gleichen Zug die Bodenluft auf deponiespezifische Parameter inklusive LHKW untersucht, um eine negative Beeinflussung des zu errichtenden Lebensmittelmarktes durch gasförmige Emissionen aus dem ehemaligen Deponiekörper auszuschließen.

Baugrund

Im Osten steht direkt unter der Oberflächenbefestigung mitteldicht bis dicht gelagerter schluffiger Sand der quartären Ablagerungen des Pegnitztals an. In allen Bohrpunkten wurde Auffüllmaterial der früheren Deponie mit geringer Lagerungsdichte angetroffen. Die Untergrenze der teilweise mehr als 5 m mächtigen Auffüllung fällt nach Westen bis Nordwesten zur Pegnitz hin ab.

Anstehendes Festgestein des Feuerletten/Keupers wurde hierbei nicht aufgeschlossen; erfahrungsgemäß wird hier von einer Tiefe von ca. 20 m ausgegangen.

Abgesehen von lokalen Schichtwasserlinsen ist Grundwasser etwa auf dem Niveau der Pegnitz in ca. 10 bis 15 m Tiefe zu erwarten.

Aufgrund der niedrigen Lagerungsdichte des Untergrundes, den Unwägbarkeiten innerhalb des Auffüllmaterials und dem Relief der Unterseite der Auffüllung ist bei Flachgründung mit starken ungleichmäßigen Setzungen zu rechnen. Am vorgesehenen Standort ist somit nur eine Tiefgründung (z.B. Pfahlgründung) zielführend. Für die Gründung sind aufgrund der Altlasten-Situation wasserrechtliche Genehmigungen notwendig. Diese müssen vor Baubeginn erteilt worden sein.

Altlasten

Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), Methan und Kohlenmonoxid sind in keiner der untersuchten Bodenluftproben nachgewiesen worden. Lediglich Tetrachlorethen wurde in geringen Mengen bis max. 0,05 mg/m³ nachgewiesen, was einem Hundertstel des Stufe-1-Wertes des Merkblattes 3.8/1 des LfW entspricht.

Auffällig sind erniedrigte Sauerstoff- und erhöhte Kohlendioxidgehalte, die als Indiz für eine mikrobiologische Aktivität innerhalb des Deponiekörpers zu werten sind. Negative Auswirkungen auf ein nicht unterkellertes Gebäude und gesundheitliche Gefahren werden hierdurch nicht erwartet.

In allen Bodenmischproben waren erhöhte PAK-Gehalte sowie Sulfat-Gehalte auffällig. Dies führt zu einer abfallrechtlichen Zuordnung des Auffüllmaterials, die über die Zuordnungsklasse Z2 der LAGA hinausgeht, wodurch eine spezielle abfallrechtliche Behandlung und entsprechende Entsorgung notwendig wird.

Soweit im Rahmen des nun anstehenden Bauvorhabens ein Bodenaushub bzw. ein Bodenaustrag (z.B. durch Pfahlbohrung) notwendig wird, ist die Einschaltung eines Fachgutachterbüros im Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Deponats erforderlich. Entsprechende Deklarationsanalysen mit entsprechendem Entsorgungsweg sind in diesen Fall unaufgefordert dem Landratsamt Nürnberger Land vorzulegen.

4.8 Versickerung von Oberflächenwasser

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum nördlich liegenden, ehemaligen Deponiekörper ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulässig und anfallendes Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und gedrosselt in den angrenzenden öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das Plangebiet liegt zudem in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Erlenstegen. Die Zone IIIB erstreckt sich von der Schutzzone II bis zur Grenze des gesamten Einzugsgebietes. In diesem Bereich gilt unter anderem ein Verbot für die Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe, die Lagerung und Behandlung von Abfall, die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Kanalanschluss sowie die Verminderung der schützenden, gering wasserdurchlässigen Schichten.

4.9 Ortsgestalt / Landschaftsbild

Das städtebauliche Gesamtbild des Plangebiets wird durch die Planung nur unwesentlich verändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besitzen im Vergleich zur aktuellen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die Ortsgestalt, da das bestehende Gebäude nur geringfügig erweitert wird.

4.10 Verkehr und Erschließung

Durch die Planung entstehen keine Änderungen an der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Diese erfolgt weiterhin über die Röthenbacher Straße, die im Bereich des „Gewerbegebiets Röthenbacher Straße“ eine Stichstraße ausbildet. Lediglich der Anlieferungsbereich des Norma-Marktes verschiebt sich aufgrund interner Umstrukturierungen des Marktes von der westlichen zur nördlichen Gebäudeseite. Die Zufahrt für Anlieferfahrzeuge bleibt hiervon unberührt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass entlang des Plangebiets sowohl die Bundesstraße B 14 als auch die Staatsstraße St 2241 verläuft. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und ausreichend Raum für Ausbauarbeiten der genannten Straßen zur Verfügung stellen zu können, gelten für klassifizierte Straßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Bundes- und Staatsstraßen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot sowie eine Baubeschränkung bis 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung kann eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone erteilt werden.

Zufahrten zum Plangebiet sind nur zu dem als Stichstraße ausgebildeten Bereich der Röthenbacher Straße zulässig. Direkte Zufahrten zur südlich angrenzenden Röthenbacher Straße sind nicht zulässig.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden im geplanten Sondergebiet durch die Festsetzung entsprechender Flächen, in welchen Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig sind, berücksichtigt. Für den Überschneidungsbereich der „Flächen für Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen“ mit dem Baufenster (definiert durch die Baugrenze) bedeutet dies, dass hier zusätzlich zu den zulässigen baulichen Vorhaben auch Stellplätze einschließlich Zufahrtsanlagen zulässig sind.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die vorhandene Stellplatzanlage ist bereits ausreichend dimensioniert und zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der Erweiterung nicht notwendig.

4.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet bleibt grundsätzlich unverändert. Entlang des Geltungsbereichs verlaufen in der Stichstraße der Röthenbacher Straße sowie in der Röthenbacher Straße selbst verschiedene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Leitungen und Anpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass bei Planung und Durchführung die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk einzuhalten sind.

Bei der Bauausführung sind vorhandene Anlagen und Leitungen zu schützen bzw. zu sichern sowie nicht zu überbauen. Im Rahmen von Erschließungsplanungen sowie bei einer Umlegung oder Neuverlegung von Leitungen sind die zuständigen Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation etc.) frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

Im Straßenbereich außerhalb des Geltungsbereichs sowie in dem festgesetzten Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträgern verlaufen diverse Gasleitungen. Entsprechend des DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt G 463 ist für diese Gashochdruckleitung ein Schutzstreifen dimensionsbedingt von 2,00 m beiderseits der Rohrachse vorzusehen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung des Versorgungsträgers nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Gashochdruckleitung müssen jederzeit sichergestellt sein. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Durch erhaltende Festsetzungen der bestehenden Bäume und der vorhandenen Durchgrünung der Stellplatzanlage können diese langfristig gesichert werden und das Ortsbild vor negativen Veränderungen geschützt werden.

5.1 Eingriffsregelung

Im Zuge dieser Aufstellung wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet neu festgesetzt, womit jedoch keine Zunahme des Versiegelungsgrads verbunden ist. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche sowie der Festsetzung einer Baugrenze ist zukünftig eine geringfügige Erweiterung und Vergrößerung der baulichen Anlagen im SO möglich. Da diese Bereiche jedoch bereits überbaut oder versiegelt sind, erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffsregelung ist daher nicht notwendig.

6 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund nicht erstellt. Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes überschlägig bewertet worden. Dabei sind keine erheblichen Auswirkungen festgestellt worden und das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden.

7 Das Plangebiet in Zahlen

Baugebiet / Sondergebiet	6.950 m²	100%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**6.950 m²**	**100,00 %**

8 Anhang

- Einzelhandelskonzept der Stadt Lauf a.d. Pegnitz (Büro Planwerk, 2010)
- Nahversorgungskonzept der Stadt Lauf a.d. Pegnitz (Standort+Kommune, 2016)
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit Emissionskontingentierung und Planbeurteilung zur Erweiterung des Norma Discountmarktes (IBAS Ingenieurgesellschaft, 2017)

Nürnberg, BUS 17.04.2018

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang / Dipl.-Ing. Christian Piek