Sitzungsvorlage 30/005/2015

Aktenzeichen	Verfasser
610-5411	Himmler, Claudia

Beratung	Datum	
Bauausschuss	13.04.2015	öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße und Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen
a) Bericht über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
b) Offenlegungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 08.07.2015 lagen die Entwürfe Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße und Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen in der Zeit vom 18.02.2015 bis einschließlich 04.03.2015 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2015 zur Stellungnahme bis 17.03.2015 aufgefordert.

Eine **Stellungnahme ohne Einwand** haben abgegeben:

- AWEAN mit Schreiben vom 24.02.2015
- Main-Donau-Netz-Gesellschaft (N-ERGIE) mit Schreiben vom 26.02.2015
- Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 25.02.2015
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 03.30.2015
- Stadt Herrieden mit Schreiben vom 05.03.2015
- Gemeinde Burgoberbach mit E-Mail vom 04.03.3015
- Stadt Leutershausen mit Schreiben vom 02.03.3015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 05.03.2015
- Markt Lehrberg mit E-Mail vom 10.03.2015
- Markt Lichtenau mit E-Mail vom 12.03.2015
- Staatliches Bauamt mit Schreiben vom 10.03.2015

Anregungen brachten vor:

- Kreishandwerkerschaft Westmittelfranken mit Schreiben vom 18.08.2014
- Umweltamt Stadt Ansbach mit Schreiben vom 13.03.2015/E-Mail vom 27.03.2015
- SG Straßenverkehrswesen mit Schreiben vom 02.03.2015
- Seniorenbeirat mit Schreiben vom 04.03.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.02.2015
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 09.03.2015
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 12.03.2015
- SG Grünflächen mit Schreiben vom 11.03.2015
- IHK Nürnberg für Mittelfranken mit E-Mail vom 16.03.2015

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Eigentümer Rettistraße 16 mit Schreiben vom 02.03.2015
- Eigentümer Rettistraße 18 mit Schreiben vom 01.03.2015
- Eigentümer Rettistraße 3a mit Schreiben vom 23.02.215
- Anwohner Rettistraße 20 mit Schreiben vom 19.02.2015

Behandlung der Anregungen

Behördenbeteiligung

Die **Kreishandwerkerschaft Westmittelfranken** teilt folgendes mit:
„wie wir erfahren haben, soll im nächsten Jahr im Rügländer Viertel, im Bereich Schwabedastraße/Rettistraße, ein neuer Einkaufsmarkt errichtet werden. Nach unseren Informationen sehen die derzeitigen Planungen auch einen Bereich für eine Bäckerei/Café mit einer Gesamtfläche von ca. 150 - 200 m² vor. Außerdem ist zu erwarten, dass innerhalb des Einkaufsmarktes mit Sicherheit auch eine Wurst- und Fleischabteilung integriert sein wird.
Gegen die Errichtung einer Bäckerfiliale, und einer Metzgerei innerhalb des Marktes, bestehen jedoch aus Sicht des Handwerks erhebliche Bedenken. Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, bieten im Rügländer Viertel bereits drei Bäckereien ein umfangreiches Sortiment an Brot- und Feingebäck an. Es handelt sich hierbei um eine handwerkliche Bäckerei in der Jägerndorfer Straße sowie um zwei Verkaufsfilialen von auswärtigen Bäckern, die sich im Eingangsbereich bzw. neben dem Eingangsbereich bereits
bestehender Einkaufsmärkte befinden. Eine handwerkliche Metzgerei hat in diesem Wohnviertel seinen Haupt- und einen Filialbetrieb. Außerdem sind bereits in den vorhandenen Märkten die entsprechenden Fleisch- und Wurstabteilungen vorhanden.
Diese genannten Betriebe sind problemlos in der Lage die Versorgung der Bevölkerung mit allen gängigen Bäcker- und Fleischerprodukten zu gewährleisten. Ferner wirkt sich auch die räumliche Nähe zum Brückencenter äußerst positiv auf die Versorgungssituation der Bewohner des Rügländer Viertels aus. Aufgrund dieser Gegebenheiten halten wir die Ansiedlung einer weiteren Bäckerfiliale und einer Metzgerabteilung weder versorgungstechnisch für notwendig noch wirtschaftlich für sinnvoll. Gerade auch aus wirtschaftlicher Sicht sprechen wir uns entschieden gegen die Genehmigung einer Bäcker- und Metzgerfiliale in diesem neuen Einkaufsmarkt aus.
Jeder weitere Anbieter muss sich bekanntlich erst neue Marktanteile erschließen. Da jedoch auch die Nachfrage nach Bäcker- und Fleischerprodukten begrenzt ist, würde sich die Wettbewerbs- und die Ertragssituation für alle betroffenen Betriebe erheblich verschlechtern. Dies sollte man jedoch unbedingt vermeiden.“

Stellungnahme der Verwaltung
Der Einzelhandel unterliegt in seiner Nutzung einem ständigen Wandel. Deshalb wurde bereits 2009/2010 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeitet, das der Stadt als Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung von Einzelhandel dienen soll.
Das EEK und die aktuell erarbeitete Fortschreibung beschreiben den Bereich an der Rettistraße als Ergänzungsbereich Nahversorgung; dieser Bereich übernimmt zentrale Versorgungsfunktion für den gesamten Ansbacher Norden und kann im Rahmen der gesamtstädtisch berechneten Ansiedlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Bedarfe in anderen Teilbereichen auch noch erweitert werden. Durch die angedachte Erweiterung wären zwar rechnerisch aktuell alle berechneten Ansiedlungspotentiale im Ansbacher Stadtgebiet ausgeschöpft. Die Einschätzung des Gutachters darf aber in diesem

dynamischen Prozess bei den Markt- und Standortbedingungen für den Einzelhandel nicht zu einem Stillstand in der Entwicklung führen.
Zudem ist Aufgabe der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten und nicht einzelne Konkurrenten zu schützen.
Der Einwand sollte deshalb zurückgewiesen werden.

Beschlussvorschlag
Der Einwand wird zurückgewiesen.

Das **Umweltamt Fachbereich Immissionsschutz** teilt mit, dass sich südlich des Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR), westlich davon ein Mischgebiet (MI) und östlich ein Gewerbegebiet (GE)befindet. Nach TA Lärm Nr. 6.7 ist der Bereich demnach als Gemengelage zu betrachten. Aus den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm Nr. 6.1 wurden daher geeignete Zwischenwerte gebildet, welche an den maßgeblichen Immissionsorten im WR einzuhalten sind. Folglich dürfen die, an den maßgeblichen Immissionsorten im WR einwirkenden Schalldruckpegel, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die folgende dB(A)-Werte nicht überschreiten:

tags (6:00 – 22:00 Uhr): 55 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 40 dB(A)

Im GE dürfen die, an den maßgeblichen Immissionsorten einwirkenden Schalldruckpegel, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die folgende dB(A)-Werte nach TA Lärm Nr. 6.1 nicht überschreiten:
tags (6:00 – 22:00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 50 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich nach TA Lärm Anlage 1.3 Buchstabe a) 0,5 Meter vor der Mitte der geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 der Gebäude folgender Flurstücke:
2216/1, 2216/2, 2216/3, 2216/4, 2216/5, 2216/6, 2216/7, 2216/8, 2216/9, 2216/10, 2216/11, 2216/12 und 2220/49

Es ist ein Schallschutznachweis zu erbringen, welcher die Einhaltung der oben genannten Richtwerte belegt. *(Anm.: Zum Zeitpunkt der Stn. lag der Stadt Ansbach noch kein Schallschutznachweis vor)* Das Umweltamt der Stadt Ansbach ist bei der Durchführung der Abbruchmaßnahmen des derzeitigen Gebäudebestandes zu beteiligen.

Der Fachbereich **Natur- und Landschaftsschutz** stellt folgendes fest:
„Vor Beginn von Abrissmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot geschützter Tiere sowie Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eingehalten werden. Dies gilt für den Abriss bestehender Gebäude und die Beseitigung von Gehölzen, da davon Fledermäuse oder Vögel und ihre Quartiere bzw. Nester betroffen sein können. Ggf. ist der Sachverhalt von einer Fachkraft (Biologe, Landschaftsarchitekt, städtischer Fledermausbeauftragter) zu begutachten und das Ergebnis der Stadt Ansbach – untere Naturschutzbehörde – vorzulegen.

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen."

Stellungnahme der Verwaltung
Es liegt zwischenzeitlich eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm der „RW Bauphysik Ingenieursgesellschaft mbH & Co. KG (Berichtsnummer 14664 SIS) vom 18.03.2015 vor.
Demnach werden die oben genannten Immissionsrichte und gebildeten Zwischenwerte durch das geplante Vorhaben nicht überschritten.
Die auf die maßgeblichen Immissionsorten einwirkende Vorbelastung ist nach TA Lärm Nummer 3.2.1 Absatz 2 bis 3 in der Regel als irrelevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung die oben genannten Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Im Vorliegenden Fall kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen werden, dass durch die Zusatzbelastung, der auf die maßgeblichen Immissionsorten einwirkenden Schalldruckpegel nicht mehr als verdoppelt wird, was einer rechnerischen Pegelerhöhung von 3 dB(A) entspricht.

Das Vorhaben ist demnach, unter Berücksichtigung der im oben genannten Gutachten gemachten Voraussetzungen, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Bei der Schallprognose werden auf Seite 20 des Gutachtens Ladenöffnungszeiten von 07:00 bis 21:00 Uhr angesetzt. Das in Bayern geltende Bundesladenschlussgesetz (LadSchlG) erlaubt lediglich eine Öffnung von Verkaufsstellen (Ladengeschäfte aller Art sowie sonstige Verkaufsstände) im Zeitraum vom 06:00 bis 20:00 Uhr. Die im Gutachten gemachten Angaben über den Beginn der Öffnungs-, Liefer- und Parkplatznutzungszeiten bleiben hiervon unberührt und sind als Grundlage der Prognose auch weiterhin im Betrieb einzuhalten.
Somit reduzieren sich die Einwirkzeiten im tatsächlichen Betreib um eine volle Stunde gegenüber der Prognose, was auch zu einer Reduktion der Beurteilungspegel führt. Eine Erweiterung der Betriebszeiten bis 21:00 Uhr erscheint, vorbehaltlich des in Bayern geltenden Bundesladenschlussgesetzes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Zum Abbruch der bestehenden Bestandsgebäude ist lediglich eine Abbruchanzeige erforderlich. Dabei sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Die geplante Umnutzung des Geländes führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts. Auf dem Betriebsgelände konnten weder Hinweise auf Nester von gebäudebewohnenden Vogelarten noch auf Quartiere von Fledermausarten ermittelt werden.
Die saP wird Bestandteil der Begründung.

Beschlussvorschlag
Zum Schallschutz wird im Bebauungsplan folgendes textlich festgesetzt:
6. Schallschutz
Südlich des Plangebietes befindet sich ein reines Wohngebiet (WR), westlich davon ein Mischgebiet (MI) und östlich ein Gewerbegebiet. Nach TA Lärm Nr. 6.7 ist der Bereich demnach als Gemengelage zu betrachten. Aus den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm Nr. 6.1 werden geeignete Zwischenwerte gebildet.

Im gesamten Sondergebiet ist die Errichtung und der Betrieb nur solcher Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes gewährleisten, dass
a) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die folgenden dB(A)-Werte an den maßgebliche Immissionsorten im südlich angrenzenden reinen Wohngebiet nicht überschritten werden:
tags (6.00 – 22.00 Uhr):55 dB(A)
nachts(22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich nach TA Lärm Anlage 1.3 Buchstabe a) 0,5 Meter vor der Mitte der geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 der Gebäude folgender Flurstücke:
2216/1, 2216/2, 2216/3, 2216/4, 2216/5, 2216/6, 2216/7, 2216/8, 2216/9, 2216/10, 2216/11, 2216/12

b) im GE die an dem maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Schalldruckpegel, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die folgenden dB(A)-Werte nach TA Lärm Nr. 6.1 nicht überschritten werden:
tags (6.00 – 22.00 Uhr):65 dB(A)
nachts(22.00 – 6.00 Uhr) 50 dB(A)

Der maßgebliche Immissionsort befindet sich nach TA Lärm Anlage 1.3 Buchstabe a) 0,5 Meter vor der Mitte der geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 des Gebäudes des Flurstücks 2220/49

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind folgende Maßnahmen zu treffen:
- Einhausung der außenliegenden Einkaufswagendepots
- Einhaltung von Schallleistungspegeln bei den gebäudetechnischen Anlagen
- Anlieferung und Ladetätigkeit ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- Ausweisung der Mitarbeiterparkplätze ausschließlich im Norden des Areals

Für das Plangebiet gilt das Schallschutzgutachten des Büros rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH&Co.KG vom 18.03.2015. Dessen Empfehlungen sind einzuhalten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die textlichen Hinweise werden wie folgt geändert:
2. Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag oder der Genehmigungsfreistellungsvorlage vorzulegen.

Das **Straßenverkehrsamt in Übereinstimmung mit der Polizeiinspektion Ansbach** nimmt wie folgt Stellung:
„Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan soll die Verkehrserschließung

- des Parkplatzareals mit 137 Stellplätzen ausschließlich über die Schwabedastraße
- die Anlieferung zu den Einzelmärkten über die Stichstraße östlich des Areals und über
  eine im Norden gelegene Privatstraße

erfolgen.

Welche Auswirkungen dieser zusätzlich zu erwartende Verkehr auf die Rettistraße hat, kann derzeit von hier nicht prognostiziert werden. Im Hinblick darauf, dass auch im Genehmigungsverfahren des weiter westlich, also fast im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Rügländer Straße, gelegenen „LIDL"-Marktes baurechtlich keine Spurenmehrung gefordert wurde, werden verkehrsrechtliche Bedenken zunächst zurück gestellt. Es wird sich im Laufe der Zeit herausstellen, welche Beeinflussung diese Baumaßnahme auf den Verkehr der Rettistraße hat und welche verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu gegebener Zeit evtl. notwendig werden.

Die Schwabedastraße ist zur Aufnahme des zusätzlichen Kundenverkehrs sowohl in der Fahrbahnbreite als auch hinsichtlich der Sicherheit der Fußgänger, ein Gehweg ist auf der Seite des künftigen Verbrauchermarktes vorhanden, geeignet.
Ebenso dürfte der Anlieferverkehr zu den Märkten über die östliche Stichstraße kein gravierendes Problem darstellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Straße auch von den Lieferfahrzeugen der Firma FEGA genutzt wird und am nördlichen Ende die Baufirma Birkel GmbH niedergelassen ist.

Verkehrsrechtlich muss zwingend gefordert werden, dass die Baugrenzen im Süden, also zur Rettistraße hin, so geplant und vorgeschrieben werden, dass der Verkehr aus beiden Stichstraßen (s. Nr. 3) jeweils nach beiden Seiten ein ausreichendes Sichtdreieck auch mit Blick auf den parallel zur Rettistraße verlaufenden Gehweg mit „Radverkehr frei" erhalten. Im Bereich dieser Sichtdreiecke dürfen weder sichtbeeinträchtigende Werbeanlagen noch Begrünung zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Vom Investor wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgelegt. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der geplanten Errichtung der Einzelhandelsflächen an der Rettistraße sowie der vorgeschlagenen Erschließung insgesamt gesehen zugestimmt werden. Die Untersuchung wird Bestandteil der Begründung.
Im Deckblattentwurf werden die Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen sind von der Bebauung sowie die Sicht behindernden Gegenständen aller Art freizuhalten.

Beschlussvorschlag
Die Sichtdreiecke werden als Festsetzung im Deckblattentwurf aufgenommen.

Der **Seniorenbeirat** der Stadt Ansbach begrüßt grundsätzlich eine weitere Verbesserung von Dienstleistungsangeboten im Rügländer Viertel, was besonders den älteren Mitbürgern Vorteile in der Versorgung verschaffen werde.
Zu der vorgesehenen Planung bestehen keine Einwände, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereits im Vorfeld auf barrierefreie Zugänge zur Nutzung der verschiedenen Geschäfte geachtet werden sollte, dazu zählen z.B. auch ausreichend breite (3,50 m) Park- und Stellflächen. Mind. 1-2 barrierefreie Toiletten sollten im Areal vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregungen betreffen nicht die Bauleitplanverfahren, werden aber an den Investor zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die **Deutsche Telekom GmbH** teilt mit, dass im Planbereich teilweise Anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden sind und legt einen Plan bei.
„Bei der Bauausführung, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien über deren Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten."

Stellungnahme der Verwaltung
Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die **Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanungsbehörde** – zählt in ihrer Stellungnahme die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und Regionalplan auf.
Zudem werden folgende fachliche Hinweise des Sachgebietes Städtebau gegeben:
„Die Planungen folgen im Wesentlichen den Vorgaben und Zielen des sich derzeit in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ansbach. Hierbei wird der Bereich des Rügländer Viertels als Wohnstandort klassifiziert, der dortige Einzelhandel soll in erster Linie zur Versorgung des Viertels dienen.
Die momentan vorgesehene Nutzung mit Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Bio-Fachmarkt, Bank, Apotheke und Lotto-Geschäft kann als Versorgung des Stadtviertels gewertet werden. Die hierfür planungsrechtlich relevante Festsetzung der zulässigen Nutzungen (im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung D 2a) sieht folglich nur Sortimente für Ergänzungsbereiche Nahversorgung sowie nicht zentrenrelevante Sortimente vor und entspricht der Absicht des Ausbaus der Nahversorgung.
Somit kann festgestellt werden, dass voraussichtlich keine Ansiedlungen erfolgen, die in Konkurrenz zur Innenstadt stehen oder Kaufkraft von der Innenstadt abziehen. Dies wäre aus Sicht der Städtebauförderung abzulehnen, da insbesondere im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", in dem sich die Stadt Ansbach befindet, die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen und die Vermeidung von Funktionsverlusten in den Stadtzentren einen Schwerpunkt der Förderung darstellt.
Zum Anlass der Planung ist noch anzumerken, dass ein Planungsbüro oder Investor die Änderung eines Bebauungsplanes nicht beantragen kann, wie dies in der vorliegenden Begründung aufgeführt ist. Bauleitpläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ein Anspruch besteht nicht (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB)."

Aus landesplanerischer Sicht wird das Vorhaben wie folgt bewertet:
„Das Vorhaben beinhaltet mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter ein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Baurechtlich zu prüfen wäre, ob das Vorhaben sogar ein Einkaufszentrum i. S. v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO darstellt. Darauf kommt es aus landesplanerischer Sicht aber letztlich nicht an, da die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zusammen und gemeinsam mit den benachbarten Betrieben LIDL, KIK und Fristo Getränkemarkt eine überörtlich raumbedeutsame Agglomeration i. S. der Begründung zu LEP 5.3 bilden, d. h. es ist nicht nur der Lebensmittel-Vollsortimenter als Einzelhandelsgroßprojekt an den Zielen der Raumord-

nung zu messen, sondern das Vorhaben insgesamt und unter Berücksichtigung der benachbarten Betriebe.

Das Oberzentrum Ansbach ist ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für ein Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LEP 5.3.1) und der Standort ist zweifelsfrei städtebaulich integriert (vgl. LEP 5.3.2). Die geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3) orientieren sich auch unter Berücksichtigung der benachbarten Betriebe am für sie jeweils maßgeblichen Bezugsraum. Dies gilt ausdrücklich nicht für das Sortiment medizinische und orthopädische Artikel: Für Sanitätshäuser, Orthopädie und medizinischen Fachhandel wäre die höchst zulässige Verkaufsfläche auf ca. 180 m² zu beschränken. Soweit damit Apotheken gemeint sind, sollte dies klargestellt werden. Diese wiederum würden sich auch in der festgesetzten Größe am für sie maßgeblichen Bezugsraum orientieren, deshalb wären Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegen eine dementsprechende Festsetzung nicht zu erheben."

Stellungnahme der Verwaltung
Dient zur Kenntnis. Die Formulierung zum Anlass der Planung wird geändert.
Die aktuellen Planungen beinhalten eine Apotheke. Die angebotenen Sortimente sind dabei überwiegend durch den Sortimentsbereich „pharmazeutischer Bedarf" beschrieben. Das Sortiment „medizinische und orthopädische Artikel" wird deshalb als zulässige Nutzung nicht weiter aufgeführt.

Beschlussvorschlag
Die Festsetzung *2a) zulässige Nutzung* wird um das Sortiment medizinische und orthopädische Artikel vermindert.

Der **Regionale Planungsverband Westmittelfranken** erwähnt in seiner Stellungnahme die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung. Aus regionalplanerischer Sicht wird folgendes mitgeteilt:
Das Oberzentrum Ansbach ist ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für ein Einzelhandelsgroßprojekt und der Standort ist zweifelsfrei städtebaulich integriert. Es spricht einiges dafür, dass es sich um ein Einkaufszentrum handelt oder ggf. zusammen mit den benachbarten Betrieben LIDL, KIK und Fristo Getränkemarkt um eine überörtlich raumbedeutsame Agglomeration i.S. der Begründung zu LEP 5.3. In diesen Fällen würden im Sortiment medizinische und orthopädische Artikel (gemeint sind Sanitätshäuser – nicht Apotheken) die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche überschreiten. Aus der Sicht der Regionalplanung werden keine Einwendungen erhoben unter der Maßgabe, dass medizinische und orthopädische Artikel gemäß den Vorgaben der Landesplanung beschränkt werden.
Angeregt wird, zur Klarheit der Festsetzungen, die Verkaufsflächen in Quadratmeter anstatt als Verhältniszahl festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung
Dient zur Kenntnis. Die aktuellen Planungen beinhalten eine Apotheke. Die angebotenen Sortimente sind dabei überwiegend durch den Sortimentsbereich „pharmazeutischer Bedarf" beschrieben. Das Sortiment „medizinische und orthopädische Artikel" wird deshalb als zulässige Nutzung nicht weiter aufgeführt und war auch im EEK nicht näher untersucht worden. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ansbach.

Zur Klarheit der Festsetzungen werden die Verkaufsflächen in der Begründung zusätzlich in Quadratmeter angegeben.

Beschlussvorschlag
Die Festsetzung *2a) zulässige Nutzung* wird um das Sortiment medizinische und orthopädische Artikel vermindert

Das **SG Grünflächen** teilt mit, dass in Orientierung an die Gestaltung der angrenzenden Gewerbeflächen(Lidl) folgendes zur Grüngestaltung detaillierter festgesetzt werden sollte.
Der durchgehende Pflanzstreifen zur Rettistrasse ist mit einer Mindestbreite von 3,50 m, besser 4m festzulegen.
Es ist von hier nicht zu ersehen, warum die westlichen der drei Bäume nicht in einem durchgehenden Pflanzstreifen liegen. Die durchgehende Abgrenzung zur Rettistrasse sollte wenn möglich angestrebt werden, d. h. ein nicht unterbrochener Pflanzstreifen.
Falls dies aus bestimmtem Gründen nicht möglich ist, müssen die Baumscheiben eine entsprechende Größe, mindestens ca. 6m² aufweisen.

Es sind Bäume I. Ordnung der gleichen Art lt. Auswahlliste zu pflanzen.
Artenauswahl:
Acer platanoides „Cleveland“
Tilia cordata „Greenspire“
Tilia cortada “Erecta”
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Baum –und Strauchpflanzungen vorzunehmen.
Anmerkung zur Parkflächenbegrünung:
Durch den Vollzug der städtischen Stellplatzverordnung ist die Durchgrünung der Parkflächen gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung
Der zu den öffentlichen Verkehrsflächen Rettistraße und Schwabedastraße festgesetzte Pflanzstreifen von 3m ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausreichend. Er setzt die im Westen begonnene Randbegrünung entlang des Fuß- und Radweges in der Rettistraße fort und soll deshalb auch im Osten bis zur Grenze des Geltungsbereiches erweitert werden.
Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität für die in diesem Pflanzstreifen festgesetzten Bäume soll zusätzlich im Deckblattentwurf aufgenommen werden.
Der Verweis auf die städtische Stellplatzverordnung und die Vorlage des Freiflächengestaltungsplanes können bei den textlichen Hinweisen aufgeführt werden.

Beschlussvorschlag
Der festgesetzte Pflanzstreifen wird nach Osten fortgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Nr. 5) werden um die Artenauswahl und die Mindestpflanzqualität ergänzt.
Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:
3. Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach
Für die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach vom 24.03.2009/25.05.2015.
4. Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die **IHK Nürnberg für Mittelfranken** dankt für die Beteiligung und nehmen dazu wie folgt Stellung:
„Das genannte Areal ist zurzeit für gewerbliche Nutzung gewidmet und soll nun als Sonderbaufläche für Einzelhandel ausgewiesen werden. Nach Prüfung und Rücksprache mit unserem IHK-Gremium vor Ort dürfen wir Ihnen mitteilen, dass wir zu dieser Planung **Einwände aus gesamtwirtschaftlicher Sicht** vorbringen müssen.
Bereits in der Diskussion um das Einzelhandelsentwicklungskonzept sind wir seitens der Wirtschaft zu dem Schluss gekommen, dass an dieser Stelle der Stadt Ansbach eine ausreichende Versorgung des täglichen und periodischen Bedarfs gegeben ist und keine weiteren Einzelhandelsausweisungen notwendig sind. Andererseits fehlt es an Nahversorgung im westlichen Teil der Stadt im Bereich Schalkhäußer Straße. Hier wären noch weitere Einzelhandelsansiedlungen wünschenswert. Als Industrie- und Handelskammer liegt uns auch die Sicherung von gewerblichen Flächen am Herzen, daher plädieren wir an dieser Stelle für die Erhaltung der gewerblichen Baufläche.
Abschließend regen wir an, dass die Stadt Ansbach die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren am Einzelhandels-Entwicklungskonzept in dieser Planung berücksichtigt. Siehe dazu unsere Stellungnahme vom 16.02.2015.“

Stellungnahme der Verwaltung
Die angesprochene Stellungnahme vom 16.02.2015 enthält Anregungen zu verschiedenen Themen der EEK-Fortschreibung, wie Parkraumsituation, Gastronomie- und Kulturangebot, u. a. Zu dem Thema Nahversorgung in der Rügländer Straße schreibt die IHK folgendes:
„Bedenklich aus Sicht der Wirtschaft ist die im EEK vorgesehene gleichmäßige Nahversorgung aller Stadtteile von Ansbach. Im Rügländer Viertel kommt es bei weiterer Ausweitung des Einzelhandelsangebots (wie in der Planung) zu einer Überversorgung bei gleichzeitiger Unterversorgung entlang der Schalkhäuser Straße. Hier besteht auch entsprechend dem LEP (fußläufige Nahversorgung) dringender Handlungsbedarf für dort lebende Bevölkerung.“

Im seit 2009/2010 bestehenden EEK wird für den Ergänzungsbereich Rettistraße empfohlen, das vorhandene Sortimentsangebot zu ergänzen und keine zentrenrelevanten Sortimente sondern nur Sortimente aus der Sortimentsliste Ergänzungsbereich Nahversorgung anzusiedeln. Zulässig sind demnach die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Schreibwaren und Blumen sowie alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die geplanten Sortimente lassen sich der Sortimentsliste Ergänzungsbereich Nahversorgung sowie den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuordnen.
Im Rahmen der Aktualisierung des EEK wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass bei angedachten Ansiedlungen im Bereich der Rettistraße die momentanen Ansiedlungspotenziale für die Gesamtstadt in Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriesortimente ausgeschöpft wären.
Doch auch dieser Bereich ist einem ständigem Wandel unterworfen und es sind jederzeit Veränderungen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, möglich.

Erklärtes Ziel des EEK und der Aktualisierung ist aktiv die Beseitigung von Unterversorgung in den einzelnen Stadtteilen. Ziel für den Bereich der Schalkhäuser (Land)straße ist es deshalb, die Versorgung des Stadtteils grundsätzlich zu verbessern. Dabei steht die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) im Vordergrund.

Im Stadtgebiet werden ausreichend gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ferner ist der Fortbestand der gewerblichen Bauflächen in der östlichen und nördlichen Nachbarschaft zwar gegeben; aus städtebaulicher Sicht kann eine Entwicklung weg von den

Gewerbeflächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, bereits seit längerer Zeit festgestellt werden. Gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen sind dabei auf dem „Vormarsch“.

Beschlussvorschlag
Die Einwände werden zurückgewiesen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Für den **Eigentümer** dem Plangebiet benachbarter **Grundstücke der Rettistraße 16 und Rettistraße 26** bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach §1 BauGB.
„So sind die Belange eines ausreichenden Lärmschutzes nicht dem gebührendem Gewicht berücksichtigt wurden. Die Anlieferung zur Nachtzeit über die Rettistraße ist nicht auszuschließen, sowie die Immissionswerte und Öffnungszeiten der geplanten Gastronomie im Innen- und Außenbereich sind nicht ersichtlich.
Als Anwohner sind wir an Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm laut TA Lärm zu beteiligen um Fehler und Unklarheiten zu beseitigen.
Wir bitten daher um Klärung.“

Stellungnahme der Verwaltung
Der Investor hat eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm vorgelegt.
Das Thema Schallschutz ist weiter oben bzgl. der Stellungnahme Umweltamt ausgeführt. Das Schallschutzgutachten vom 18.02.2015 ist Grundlage der Festsetzungen im Deckblattentwurf. Demnach darf die Anlieferung und Ladetätigkeit ausschließlich zur Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgen.

Die geplante Gastronomie (Bäcker/Café) ist im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes geplant und wird sich deshalb an den gesetzlichen Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe orientieren (6 – 20 Uhr). Die Festsetzung zu den zulässigen Schank- und Speisewirtschaften soll zur Verdeutlichung konkretisiert werden: „Weiterhin zulässig ist eine Bäckerei mit Tagescafé (entsprechend der in Bayern geltenden gesetzlichen Ladenöffnungszeiten), sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“

Beschlussvorschlag
Die Festsetzung *1b) Art der baulichen Nutzung* wird wie folgt geändert*: Weiterhin zulässig ist eine Bäckerei mit Tagescafé (entsprechend der in Bayern geltenden gesetzlichen Ladenöffnungszeiten nach Bundesladenschlussgesetz(LadSchlG)), sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Die **Eigentümer Rettistraße 18** möchten nach Einsicht der veröffentlichen Unterlagen und einem Informationsgespräch als direkte Anwohner einige Punkte anbringen die sie nicht so akzeptieren können.
„- Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ohne Einschränkung:
Wir sehen eine uneingeschränkte Zulassung einer Speise oder Schank Zulassung als enorme Belastung und unzumutbar für die Anwohner. Wir beantragen, dass ausschließlich während der Öffnungszeiten des Einkaufscenters eine Gaststätten und Schankerlaubnis genehmigt wird. Wir hatten in der vergangenen Zeit durch die
Sportbar gegenüber teilweise enorme Lärmbelästigung nachts direkt vor dem Schlafzimmer.
Unmögliche Zustände für einen Anwohner. Dies sollte doch aus Rücksicht gegenüber uns als Anwohner vermieden werden.

- Lärm und Verkehrsbelastung:
Wir als Anwohner haben bereits jetzt unter einer enormen Verkehrsbelastung zu leiden. Es handelt sich um einen Schulweg der morgens und mittags stark frequentiert ist, durch Fußgänger und auch Radfahrer. Durch den Neubau ist mit einer noch größeren Verkehrsbelastung zu rechnen.
Als Anwohner stellt sich jetzt die Frage ob hier eine entsprechende Immissionsprüfung oder ein Verkehrsgutachten gemacht wurde.
Es ist sehr gefährlich auch für Kinder die Straße zu überqueren und bei Zunahme des Verkehrs unter unverändertem Tempolimit sehr gefährlich.
Wir bitten um Prüfung und zum Schutz der Anwohner eine Verkehrsberuhigung
z.B. durch Tempo 30 oder ähnliches."

Stellungnahme der Verwaltung
Die Zulässigkeit des Cafés wird auf die Tagzeit beschränkt (vorherige Stellungnahme).
Ein Verkehrsgutachten wurde vorgelegt. Die Grundlage der Untersuchung war ein 24h-Verkehrszählung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Sondergebietsausweisung wird mit rund 125 Kfz in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde angegeben. Aus verkehrsplanerischer Sicht sind keine Bedenken vorgetragen worden.
Verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Straßenverkehrsbehörde hat in ihrer Stellungnahme aber bereits verdeutlicht, dass die Beeinflussung der Baumaßnahme auf den Verkehr der Rettistraße beobachtet wird und evtl. notwendig werdende verkehrsrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag
Die Festsetzung 1b) wird wie oben formuliert geändert.

Der unmittelbare Angrenzer im Norden, **Rettistraße 3a**, des zu ändernden Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes stellt fest, dass dort das eingeschränkte Gewerbegebiet bestehen bleibe. Allerdings müsse er darauf hinweisen, dass hier, trotz des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Wohnhaus stehe, welches von den Eigentümern der Firma bewohnt wird. Hier sind alle Schlafzimmer nach Süden ausgerichtet. Nach Durchsicht der geplanten Baumaßnahmen im Stadtentwicklungsamt der Stadt Ansbach, sind die meisten der geplanten Kühlanlagen im Norden untergebracht. Es wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass diese Kühlanlagen mit ihren Motoren und Aggregaten, die ja meistens auf dem Dach stehen und Tag und Nacht laufen, so auszubilden und zu planen, dass eine Nachtruhe gewährleistet werde.

Stellungnahme der Verwaltung
Im GE dürfen die, an den maßgeblichen Immissionsorten einwirkenden Schalldruckpegel, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die folgende dB(A)-Werte nach TA Lärm Nr. 6.1 nicht überschreiten:
tags (6:00 – 22:00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 50 dB(A)
Gemäß der vorgelegten Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik vom 18.03.2015 werden diese Werte am Gebäude Flurstück 2220/49 eingehalten.
Der Stellungnahme wird durch die geplante Festsetzung zum Schallschutz Rechnung getragen. Wohnungen in einem Gewerbegebiet genießen im Gegensatz zu denen in einem Wohn- oder Mischgebiet grundsätzlich ein niedrigeres Schutzanspruch. Daher sind in den jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen stets regelmäßig nur Betriebsleiter- oder Inhaber möglich.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zum Schallschutz werden wie oben erläutert im Deckblattentwurf aufgenommen.

Der **Anwohner Rettistraße 20** äußert folgende Bedenken zum Bebauungsplanentwurf:
„1. Im Bebauungsplan wird bei der zugelassenen Gebäudehöhe unterschieden für den nördlichen Bereich von 7,50 m und für den Bereich an der Rettistraße 10,00 m.
Bei der vorgesehenen Bebauung ist nicht ersichtlich warum entlang der Rettistraße eine durchgehende Mauer (Schaufenster sind ja wohl bei einem Supermarkt nicht vorgesehen) von 10 Metern Höhe in 3 Meter Abstand von der Rettistraße aufgestellt werden soll. Dies wird das Straßenbild ja wohl nicht gerade preisverdächtig machen und eher einer Gefängnismauer oder der Grenzmauer in Jerusalem gleichen. Hier sollte, was im Bebauungsplan möglich ist, auf die Gestaltung der Gebäude zur Vermeidung eines Fabrikhallencharakters Einfluss genommen werden.

2. Im Bebauungsplan sollen Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.
Bei diesem Punkt kann ich nicht einverstanden sein. Im jetzt noch vorhandenen Gebäude war ursprünglich eine Möbelfabrik (Wörrlein). Danach waren nacheinander zwei Möbelverkaufsgeschäfte, anschließend ein Fliesenfachgeschäft. Danach wurde die Nutzfläche geteilt in eine KFZ-Werkstatt mit
Verkaufsausstellung, einen Verbrauchermarkt, eine Videothek und einen Elektrogroßhandel. Weitere Nutzer waren dann ein Sozialladen des Kolpingverbandes und das Vereinslokal des Billard- und Snookerclubs.
Klammheimlich wurde aus dem Billard-Vereinslokal eine Sportbar und auch eine „geheime" Diskothek mit sehr lauter Musik. Entsprechende Lärmbelästigungen bis in die frühen Morgenstunden durch die auf die Straße verbannten Raucher und die wegfahrenden Gästen mit Gröhlen und mit Hupen waren dann die extrem störenden Begleiterscheinungen.
Aufgrund dieser Erfahrungen kann ich die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan nicht akzeptieren, weil dies ein Freibrief für künftige Umnutzungen der jetzt geplanten Geschäftslokale ist. Die Frage stellt sich, ob später einmal vorgesehen ist, dort ein Nacht- oder Tanzlokal oder ähnliches zu akzeptieren. Insbesondere ist ja laut der Beschreibung im Bebauungsplanentwurf „nur Imbissbetrieb in den Verkaufsstätten" vorgesehen. Warum soll dann jetzt der Freibrief für große Gaststättenbetriebe oder Nachtlokale in den Bebauungsplan geschrieben werden? Wenn eine andere - wie die vorher angesprochene - Nutzung einmal vorgesehen ist, ist kein Versagungseinwand mehr möglich, denn in der Beschreibung zum Bebauungsplan ist ja die entsprechende Nutzung bereit vorgesehen!
Es wird beantragt, dass gezielt formuliert wird, dass der Gast- und/oder Schankbetrieb nur während der Betriebszeiten in den primär dem Verkauf von Bedarf des täglichen Lebens vorgesehenen Geschäftsbetrieben erlaubt ist. Ein ausschließlicher Gastronomiebetrieb soll ausgeschlossen werden-, ggf. soll auch die Öffnungszeit – soweit rechtlich zulässig - im Bebauungsplan an die im Gebiet dieser Bebauungsplanfestsetzung gelegenen Einzelhandelsbetriebe gekoppelt werden.

3. Bei einer persönlichen Vorsprache und Einsichtnahme in den derzeit gültigen Bebauungsplan im Herbst 2014 im Stadtplanungsamt habe ich bereits auf das derzeitige Sichtproblem bei der Ausfahrt aus der Schwabedastraße hingewiesen. Der Radweg entlang der Rettistraße ist stark frequentiert, vor allem beim täglichen Unterrichtsbeginn und Unterrichtsende der Schulen. Ständig sind Radfahrer in Gefahr, weil die PKW-Fahrer den Fuß- und Radweg beim Ausfahren aus dem Parkplatz Lidl und aus der Schwabedastraße den Radweg blockieren. Aus eigener Erfahrung muss

man den Radweg bei diesen Ausfahrten nutzen, um überhaupt Sicht auf den Straßenverkehr zu haben. So wurde „un"sinnigerweise an der Ausfahrt Lidl ein Schaltkasten (Stadtwerke oder Telekom) so platziert, dass er die Sicht auf die Rettistraße teilweise behindert. An der Schwabedastraße hat die Hecke entlang der Rettistraße PKW- und Busfahrer (Fa. Steiner) gezwungen den Radwegverkehr völlig zu blockieren, um überhaupt freie Sicht auf den Verkehr in der Rettistraße zu erhalten. Diese Hecke wurde im Vorfeld der Nutzungsänderung bereits beseitigt, so dass eine Sichtbehinderung zurzeit nicht besteht.
Im veröffentlichten Bebauungsplanentwurf wurde festgelegt, dass die nicht befestigten Flächen mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden müssen. Zum Schutz der Radfahrer, und das sind die mit großem Umweltbewusstsein für die Luftreinheit, soll deshalb die Einmündung nicht mit Büschen oder anderen niedrig wachsenden Gewächsen bepflanzt werden, damit die PKW- und Bus- oder LKW-Fahrer ungehinderte Sicht in die Rettistraße haben, noch bevor sie bis auf den Fuß- und Radweg vor fahren müssen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die überbaubare Fläche im Bereich der Rettistraße ist auf den Südosten beschränkt. Im westlichen Bereich sind nur Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Eine durchgehende Mauer an der Rettistraße ist deshalb nicht möglich.
Zur Festsetzung der Schank- und Speisewirtschaften wird auf die vorherigen Stellungnahmen verwiesen.
Im Deckblattentwurf werden Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen sind von der Bebauung sowie die Sicht behindernden Gegenständen aller Art, einschließlich Bepflanzung, freizuhalten."

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zu den Sichtdreiecken und zur Art der baulichen Nutzung (Bäcker-Café) werden wie oben beschrieben in den Deckblattentwurf mit aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Die Anregungen werden nach sachgerechter Abwägung wie vorgeschlagen im Deckblattentwurf Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend geändert.
Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung kann unverändert zur Offenlegung beschlossen werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Das Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße in der Fassung vom 16.06.2014 und das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen in der Fassung vom 09.04.2014 sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.