

Aktenzeichen

Verfasser

Himmler, Claudia

Beratung

Datum

Bauausschuss

19.06.2017

öffentlich

Stadtrat

27.06.2017

öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße und 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes

a) Bericht über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

b) Ermächtigung der Oberbürgermeisterin zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags

c) Offenlegungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 08.03.2016 lagen die Entwürfe Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße und 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Zeit vom 11.05.2016 bis einschließlich 31.05.2016 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2016 zur Stellungnahme bis 08.06.2016 aufgefordert.

Eine Stellungnahme **ohne Einwand** haben abgegeben:

- Wirtschaftsförderung mit E-Mail vom 09.05.2016
- Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 09.05.2016
- Stadt Leutershausen mit E-Mail vom 11.05.2016
- Gemeinde Burgoberbach mit Schreiben vom 12.05.2016
- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 12.05.2016
- IHK Nürnberg für Mittelfranken mit E-Mail vom 17.05.2016
- Gemeinde Petersaurach mit E-Mail vom 18.05.2016
- Main-Donau-Netzgesellschaft mit Schreiben vom 18.05.2016
- SG Straßenbau mit Schreiben vom 25.05.2016
- Kabel Deutschland mit E-Mail vom 02.06.2016
- Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 01.06.2016
- Stadt Herrieden mit E-Mail vom 08.06.2016

Anregungen brachten vor:

- Seniorenbeirat mit Schreiben vom 17.05.2016
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 31.05.2016
- Stadtwerke Ansbach mit Schreiben vom 18.05.2016
- Regierung von Mittelfranken - höhere Landesplanungsbehörde - mit Schreiben vom 24.05.2016
- awean mit Schreiben vom 10.05.2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 11.05.2016
- Deutsche Telekom Technik mit Schreiben vom 03.06.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behandlung der Anregungen

Der **Seniorenbeirat** teilt mit, dass gegen die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans keine Einwände bestehen. Für ältere Personen, die den Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen müssen, sollten im Außenbereich einige Sitzgelegenheiten vorgesehen werden. Bei der Parkplatzneuordnung sollten in Teilbereichen breitere Buchten zum Ein- und Ausstieg älterer Personen eingeplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen wurden an den Investor weitergegeben. Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Das **Landratsamt Ansbach - SG 41 - Bauamt** teilt mit, dass die Planung ohne irgendeine fachlich fundierte Berücksichtigung der Verkehrsströme in die Innenstadt erfolge.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes wurde vom Büro rw bauphysik aus Schwäbisch Hall eine **Verkehrsuntersuchung** durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob die geplante **Erweiterung** des bestehenden Lebensmittelmarkts in der Louis-Schmetzer-Straße verkehrlich **zu bewältigen** ist und ob die geplante Verlagerung der bestehenden Zufahrt in der Louis-Schmetzer-Straße um etwa 15m nach Osten zu verkehrlichen Problemen führt. Untersucht wurde der Knoten Louis-Schmetzer-Straße/Zufahrt Lebensmittelmarkt im Prognosejahr 2025/2030, ergänzt um das Verkehrsaufkommen des erweiterten Lebensmittelmarktes. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen bewältigt werden können und dass aus verkehrsplanerischer Sicht der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes zugestimmt werden kann.

Nach einer Plausibilitätsprüfung wird diese Einschätzung von der Verwaltung geteilt. Die Bedenken sind zurückzuweisen eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Einschätzung und Bedenken des LRA Sachgebiet Bauamt werden nicht geteilt und zurückgewiesen.

Die **Stadtwerke Ansbach GmbH** teilt mit, dass die Hausanschlusskabel auf der Westseite zu sichern seien. Die Dienstbarkeit RV 1653 sei zu sichern, aus diese Kabel komme der Hausanschluss den für Lidl Markt. Bei der Planung oder Umplanung ist das Netz für RV 1653 zu beachten. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde an den Investor weitergegeben; der Sachverhalt ist für das B-Planverfahren nicht relevant. Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **awean** teilt mit, dass an der westlichen Grenze im Grundstück Flur Nr. 773/3, Gem. Ansbach, ein Mischwassersammler der awean mit Eiprofil 600/900 mm und 700/1050 mm verläuft. Der Kanal ist grundbuchrechtlich gesichert und dürfe nicht überbaut werden. Auch einer künftigen Überbauung oder Belastung mit Gebäudelasten werde nicht zugestimmt. Sollte der Kanal für eine geplante Gebäudeerweiterung hinderlich sein, kann einer Verlegung mit Anpassung der grundbuchrechtlichen Sicherung auf Kosten des Verursachers zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde an den Investor weitergegeben. Auf weitere Nachfrage teilt die awean folgendes mit:

- Bei den Kanalhaltungen vom neu geplanten Kontrollschacht 8.01.04A bis Schacht 8.01.01C ist eine Dimension des Ei-Profiles b/h von 600/900 ausreichend
- Alle Haltungen sollten, dem derzeitigen Bestand entsprechend, aus Stahlbeton oder GFK hergestellt werden
- Der geplante Kontrollschacht 8.01.01.b liegt an der tiefsten Stelle zwischen den benachbarten Schächten, er muss druckdicht hergestellt werden, d.h. es ist ein verschraubbarer gas- und wasserdichter Deckel vorzusehen, ein eventueller Überstau aus dem Deckel ist somit zu vermeiden
- Die Überbauung der Kanalhaltungen von 8.01.01.C-8.01.01.A ist so herzustellen, dass weder durch die Gebäudefundamente noch die Bodenplatte Lasten auf den Kanal übertragen werden

Mit der Verlegung, wie sie geplant wurde, besteht von Seiten der awean Einverständnis. Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Die **Regierung von Mittelfranken - höhere Landesplanungsbehörde** teilt mit, dass aus landesplanerischer Sicht insbesondere die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern einschlägig seien:

LEP 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)

LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.ht., -

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.M., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Planung entspricht den vorgenannten Zielen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Hinweise sind nicht zu geben.

Stellungnahme der Verwaltung

Dient zur Kenntnis

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat keinen grundsätzlichen Einwand. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Es wird gebeten, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Meldepflicht wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Meldepflicht wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen.

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Es wird gebeten zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder uns bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt

werden.

Es wird gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde an den Investor weitergegeben. Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Vom Investor wurde eine **Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm** vorgelegt, in der die Immissionsverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsfläche in Bezug auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen geprüft und beurteilt wurde.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die Geräuschimmissionen der geplanten Einzelhandelsfläche werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm, d.h. die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte, werden im Tageszeitraum nicht an allen Immissionsorten eingehalten. An den Immissionsorten in der Louis-Schmetzer-Straße 19 (IO 3 und IO 4) und in der Heilig-Kreuz-Straße 6 (IO 2) bestehen etwas geringere Immissionsreserven. Aufgrund der Entfernung zum nächsten Gewerbebetrieb, der räumlichen Ausrichtung der Immissionsorte und der Gebäudeabschirmung ist aber mit keiner relevanten Vorbelastung an der untersuchten schutzwürdigen Bebauung zu rechnen, so dass ein Richtwertekonflikt trotz der Nicht-Einhaltung des „Irrelevanz-Kriteriums“ nicht zu erwarten ist.
- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Auch gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.

Gegen den geplanten Betrieb der Einzelhandelsfläche bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zu erwartenden Schallimmissionen wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose nach der TA Lärm durch die „Rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Schwäbisch Hall“ (Berichts-Nr. 16697_2 SIS; Berichtsdatum; 09.08.2016) prognostiziert. Die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten werden demnach eingehalten.

Das „Irrelevanz-Kriterium“ nach TA Lärm, d.h. die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte werden im Tagzeitraum nicht an allen Immissionsorten eingehalten. Am Immissionsort Nr. 4 in der Louis-Schmetzer-Straße 19 (West) wird der Immissionsrichtwert um 5 dB(A) unterschritten, am Immissionsort Nr. 2 in der Heilig-Kreuz-Straße 6 wird der

Immissionsrichtwert um 4 dB(A) unterschritten und am Immissionsort Nr. 3 in Louis-Schmetzer-Straße 19 (Ost) wird der Immissionsrichtwert um 2 dB(A) unterschritten.

Entsprechend der TA Lärm Ziffer 3.2.1 ist demnach die **Vorbelastung gesondert zu betrachten und zu beurteilen**. Dem o.g. Fachgutachten ist in diesem Zusammenhang zu entnehmen, dass aufgrund der Entfernung zum nächsten Gewerbebetrieb, der räumlichen Ausrichtung der Immissionsorte direkt auf den Parkplatz und der Gebäudeabschirmung mit keinen relevanten Vorbelastungen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Plausibilitätskontrolle dieser Annahme wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Ansbach eine überschlägige Schallimmissionsprognose der Vorbelastung nach TA Lärm mithilfe des computergestützten Schallprognoseprogramms IMMI 2014 der Fa. Wölfel durchgeführt.

Als relevante Vorbelastung im Einwirkungsbereich wurden dabei ein Bäckereibetrieb in der Louis-Schmetzer Straße 6, ein Kfz-Händler mit Servicewerkstatt in der Stahlstraße 3 sowie ein Getränkemarkt in der Louis-Schmetzer Straße 8 berücksichtigt. Für die genannten Gewerbebetriebe wurde entsprechend DIN 18005-1 Ziffer 5.2.3 ein pauschaler Schalleistungspegel herangezogen, wobei für den Kfz-Betrieb der erhöhte Schalleistungspegel für ein Industriegebiet angesetzt wurde. Es ergeben sich demnach die folgenden Immissionspegel aufgrund der Vorbelastung an den o.g. Immissionsorten.

Immissionsort		Immissionsrichtwerte am Tag in dB(A)	Immissionspegel am Tag in dB(A)
Nr. 2	Heilig-Kreuz-Straße 6	60	53.69
Nr. 3	Louis-Schmetzer-Str. 19 (Ost)	55	49.54
Nr. 4	Louis-Schmetzer-Str. 19 (West)	55	53.69

Nach TA Lärm Ziffer 3.2.1 ist bei Nichteinhaltung des Irrelevanz-Kriteriums der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung L_G , welche sich aus der Vorbelastung L_V und Zusatzbelastung L_Z zusammensetzt, entsprechend TA Lärm Anh. 1.2 Gleichung 1 zu ermitteln.

$$L_G = 10 \lg (10^{0,1 L_V} + 10^{0,1 L_Z}) \quad (G1)$$

Nach logarithmischer Pegeladdition ergeben sich somit die folgenden Beurteilungspegel der Gesamtbelastung:

Immissionsort		Immissionsrichtwerte am Tag in dB(A)	Immissionspegel am Tag in dB(A)
Nr. 2	Heilig-Kreuz-Straße 6	60	58,0
Nr. 3	Louis-Schmetzer-Str. 19 (Ost)	55	54,6
Nr. 4	Louis-Schmetzer-Str.19 (West)	55	54,9

Es werden im Ergebnis auch bei freier Schallausbreitung und ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Bebauung, auf welche im o.g. Gutachten verwiesen wird, die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht überschritten.

Es wird deshalb folgende Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Im Sondergebiet ist die Errichtung und der Betrieb nur solcher Anlagen zulässig, die die folgenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten:

Immissionsort		Tag	Nacht
IO - 1	MI	57db(A)	42db(A)
IO - 2	MI	57db(A)	42db(A)
IO - 3	WA	53db(A)	37db(A)
IO - 4	WA	53db(A)	37db(A)
IO - 5	MI	57db(A)	42db(A)
IO - 6	MI	57db(A)	42db(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Beschlussvorschlag

Die Immissionsgrenzwerte werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und in der Begründung ausgeführt.

Städtebaulicher Vertrag

Der Investor hat sich bereits in einem Schreiben schriftlich bereit erklärt, die anfallenden Kosten für die Bebauungsplanänderung zu tragen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, indem die Kostenregelung vereinbart wird. Weitere Vereinbarungen sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, den Städtebaulichen Vertrag zur Kostenregelung zu unterzeichnen

Beschlussvorschlag:

Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Die Anregungen werden nach sachgerechter Abwägung wie vorgeschlagen im Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung kann unverändert zur Offenlegung beschlossen werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

Das Deckblatt Nr. 29 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße in der Fassung vom 23.02.2016 und das Deckblatt 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich nördlich der Louis-Schmetzer-Straße zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Fassung vom 23.05.2017 sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Beteiligung der

Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.