

BEBAUUNGSPLAN
„Gewerbegebiet Nord
im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“



GEMEINDE
REDNITZHEMBACH

Zusammenfassende
Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Planungsanlass

Für die städtebauliche Neuordnung der Fläche zwischen der Berliner Straße, Staatsstraße 2409 und des Schwabacher Gewerbegebietes „Falbenholz“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Entwicklung der Gemeinde Rednitzhembach und Erweiterung des Einzelhandels ist an diesem derzeit brachliegenden Standort eine Einzelhandelsnutzung geplant. Vorgesehen ist ein Lebensmittel-Discounter mit angeschlossenen Konzessionären, als zusätzliche Verkaufsfläche zur Nahversorgung der Gemeinde Rednitzhembach.

3. Planungsumgriff/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord im Bereich Berliner Straße / Staatsstraße 2409“ hat eine Fläche von ca. 11.575 m² und umfasst die Fl.Nrn. 697, 697/1, 697/3, 698/11 und Teilfläche 706/2 der Gemarkung Walpersdorf.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	26.03.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30.11.2015 bis 08.01.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	30.11.2015 bis 08.01.2016
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	09.05.2016 bis 17.06.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	09.05.2016 bis 17.06.2016
Satzungsbeschluss	28.07.2016

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

4. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsregelung
- Geländeaufmass/Erschließungsplanung IB Stauffer-Abraham, Wendelstein
- Gutachten:
 - Verkehrsgutachten, Ing. Büro Dipl. Ing. Wolfram, Stuttgart, 30.07.2015
 - Verkehrszählung, GEOVISTA, 09.10.2014
 - Altlastenuntersuchung und Altlastengutachten, Geotechnisches Institut Prof. Gründer GbR, Pyrbaum, 24.03.2014
 - Baugrundgutachten mit Aktenzeichen 46215, Ingenieurbüro Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, 29.01.2016
 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖFA Schwabach, Juli 2015
 - Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, München; 29.02.2016

5. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen

5.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 bis 08.01.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.11.2015.

Während der Beteiligung sind keine Anregungen oder Einwände aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.11.2015 unter Fristsetzung eines Monats zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung durchgeführt.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses.

Folgende Belange / Umweltbelange wurden beachtet:

- Stadt Roth:

- Die Anregung zur Festlegung von maximal zulässigen Verkaufsflächen wurde in die Satzung aufgenommen.
- Das Argument der Agglomeration, der Schädlichkeit, der Überversorgung und der nicht-integrierten Lage wurde unter Bezugnahme der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 22.01.2016 und der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 29.02.2016 zurückgewiesen.

- Staatliches Bauamt Nürnberg:

- Die Anregung zur Darstellung der Anbauverbotszone wurde in den textlichen Teil der Festsetzungen übernommen. Im Planblatt war die Anbauverbotszone bereits dargestellt.
- Die Anregung zur Berücksichtigung des Werbeverbots außerhalb geschlossener Ortschaften wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Anregung eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt zu treffen, in der die technischen Einzelheiten und Kostentragungen zu regeln sind, wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- Der Anregung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde entsprochen. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten lag bereits vor.
- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Straßenbaulastträger keinerlei Kosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung an die Staatsstraße, der fuß- und radwegmäßigen Erschließung und der geforderten Signaleinrichtung entstehen.
- Den Anregungen zur Ausführungsart der Neuanbindung des Baugebiets und den Entwässerungseinrichtungen wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Ausführungsplanung der Fachplaner berücksichtigt.
- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass bei Entstehung eines wasserrechtlichen Tatbestandes, eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist.
- Der Anregung zur Einarbeitung des geforderten Sichtfeldes wurde entsprochen und das Sichtdreieck im Plan- und Textteil ergänzt.
- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der Baulastträger der Staatsstraße keinerlei Kosten für Schallschutzanlagen übernimmt und er ferner nicht für Schäden haftbar gemacht werden kann, die durch Spritz-, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden ist und das für bestimmte Anpflanzungen und Lärmschutzanlagen ein Mindestabstand vom äußeren Rand der Staatsstraße einzuhalten ist.

- Regierung von Mittelfranken:

- Der Hinweis auf die planerische Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde wurde zur Kenntnis genommen.

- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde:

- Es wurde zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Einwendungen erhoben werden.
- Dem Hinweis zur textlichen Korrektur des Begriffs „Einzelhandelsbetrieb“ wurde entsprochen.

- Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde:

- Der Anregung bzgl. der zu benennenden Ausgleichsflächen wurde entsprochen und ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.
- Der Anregung zur Festsetzung der Ausgleichsfläche bis zum Satzungsbeschluss wurde zur Kenntnis genommen und eine dauerhafte Sicherung wird gewährleistet.

- Planungsverband Region Nürnberg:

- Der Verweis auf die Stellungnahme des Regionsbeauftragten wurde zur Kenntnis genommen.

- Industrie- und Handelskammer Nürnberg:

- Die Anregung zur Vermeidung eines „Down-Trading-Effekts“ durch konkrete textliche Festsetzungen wurde zur Kenntnis genommen und die Satzung entsprechend ergänzt.

- Stadt Schwabach:

- Folgende Argumente wurden unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 22.01.2016, der Stellungnahme des Hr. Dr. Schacht vom 21.01.2016 und der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 29.02.2016 zurückgewiesen:
 - Widerspruch gegen die Ziele der Raumordnung
 - städtebaulich nicht integrierten Lage
 - mögliche Erweiterung des bestehenden Marktes
 - Schädigung zentraler Versorgungsbereiche
 - überörtlich bedeutsame Agglomeration
 - Zusammenwachsen der Gemeinden
 - Ergänzung von Planungsalternativen
 - die konkrete Zuordnung und Festsetzung einzelner Sortimente
 - Anmerkung zur Führung des Geh- und Radweges
 - Eigentumsrechte zur Gewährleistung einer entsprechenden Zufahrt

- Die Anregung bzgl. der Wald- und Aufforstungsflächen wurde zur Kenntnis genommen und die Ausgleichsflächen in der Satzung entsprechend ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen wurden umformuliert, so dass ausschließlich Einzelhandel zulässig ist.
- Ein Hinweis zu den Verkaufsflächen wurde aufgenommen.
- Von weiteren Festsetzungen zu Werbeanlagen wurde abgesehen.
- Der Anregung zur Ergänzung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Begründung wurde entsprochen.
- Die Anregung bzgl. der Zu- und Ausfahrten wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der detaillierten Planung berücksichtigt.
- Die Ausarbeitung der Verkehrszählung und die Zählraten werden zur Verfügung gestellt.
- Das Argument hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die Verkehrsströme und der Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsknotenpunktes wurden unter Bezugnahme auf das Verkehrsgutachten des Ing. Büros Dipl. Ing. Wolfram vom 30.07.2015 zurückgewiesen.
- Die Anregung bzgl. der Entwässerung wurde zur Kenntnis genommen und entsprechende Festsetzungen zur Versickerung wurden getroffen.

Die Stellungnahme der Stadt Schwabach wurde zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte an den Grundzügen der Planung fest.

- Bund Naturschutz:

- Folgende Argumente wurden unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 22.01.2016, der Stellungnahme des Hr. Dr. Schacht vom 21.01.2016 und der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 29.02.2016 zurückgewiesen:
 - Widerspruch gegen die Notwendigkeit der Planung
 - städtebaulich nicht integrierten Lage

- Der Anregung zur Empfehlung einer dezentralen Energieversorgung wurde entsprochen und die Begründung entsprechend ergänzt.
- Die Anregung bzgl. der Entwässerung wurde zur Kenntnis genommen und entsprechende Festsetzungen zur Versickerung werden getroffen.
- Der Anregung zum Nachweis der Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebiets wurde entsprochen.

- Amt für Landwirtschaft und Forsten:

- Der Anregung zum Nachweis der Ausgleichsflächen wurde entsprochen und der walddrechtliche Ausgleich wurde in der Satzung festgesetzt.
- Der Hinweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurde zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung erfolgte im weiteren Verfahren.

- Landratsamt Roth:

- Die Anregungen hinsichtlich der Durchgrünung des Sondergebiets und deren detaillierte Ausführung wurden zur Kenntnis genommen und entsprechende Anpassungen erfolgten im weiteren Verfahrensschritt.
- Der Anregung zum Nachweis der Ausgleichsflächen wurde entsprochen und der walddrechtliche Ausgleich wurde in der Satzung festgesetzt.
- Der Anregung zur verpflichtenden Festsetzung einer Fassadenbegrünung wurde aufgrund des Hygieneschutzgesetzes widersprochen. An einer Empfehlung wurde jedoch festgehalten.
- Die Anregungen hinsichtlich der Bestandsbewertung wurde zur Kenntnis genommen und entsprechende Bewertungen erfolgten im weiteren Verfahrensschritt.
- Ein Hinweis bzgl. der Straßen- und Gebäudebeleuchtung wurde aufgenommen.
- Die Anregung zur Anhörung des AfELF bzgl. der Rodungsgenehmigung wurde zur Kenntnis genommen und wird berücksichtigt.
- Der Vorschlag zur Übernahme bestehender Dachformen wurde nicht entsprochen.
- Der Hinweis zur Berücksichtigung der Altlastenuntersuchung wurde zur Kenntnis genommen und wird berücksichtigt.

- Main-Donau-Netzgesellschaft mbH:

- Die Umlegung der Kabeltrassen und die Errichtung einer Transformatorenstation erfolgt in Abstimmung mit der Netzgesellschaft.
- Folgende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt:
 - Sicherstellung zum Erhalt der Versorgungsanlagen
 - Zustimmung bei Erdarbeiten im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen
 - Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen
 - Einbindung der MDN in Planungen und Bauvorhaben
- Den Anregungen bzgl. der Überbauung und der Baumstandorte wurde entsprochen und entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.

- Deutsche Telekom:

- Der Hinweis zur Verlegung neuer Kommunikationstrassen wurde zur Kenntnis genommen.
- Folgende Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt:
 - Gewährleistung des Betriebs bestehender TK-Linien
 - Anzeige von Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen
- Der Anregung bestehende TK-Linien zu belassen und die Verkehrswege entsprechend anzupassen wurde nicht entsprochen.
- Der Anregung für die Festsetzung geeigneter Leitungstrassen wurde entsprochen.
- Der Hinweis auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wurde aufgenommen.

- Landratsamt Roth SG 41 (Kreisbrandrat):

- Ein Hinweis zu den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ wurde aufgenommen.

- Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird beachtet und die Versorgung des Baugebiets mit Löschwasser wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Der Hinweis zu Photovoltaik Anlagen wurde zur Kenntnis genommen.
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH:
 - Die Bitte um Beachtung der bestehenden Bushaltestelle und deren barrierefreie Erreichbarkeit wurde zur Kenntnis genommen.

5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 09.05.2016 bis 17.06.2016 durchgeführt.

Es wurden folgende Belange vorgetragen und wie folgt behandelt:

- Staatliches Bauamt Nürnberg:
 - Die Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde:
 - Die Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
 - Dem redaktionellen Hinweis zum Begriff Lebensmittel-Discounter wurde entsprochen und die Festsetzungen wurden entsprechend korrigiert.
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Naturschutzbehörde:
 - Dem Hinweis zur Meldung der Ausgleichsflächen an das Oberflächenkataster des Landesamtes für Umwelt wurde entsprochen.
 - Der Hinweis zur Außenbeleuchtung wurde berücksichtigt.
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg:
 - Die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgehandelt.
 - Dem Einwand der städtebaulichen Fehlentwicklung wird widersprochen.
 - Die Anregung, die Konsequenzen im Falle von leerstehenden Einzelhandelsflächen und deren Nachnutzungen zu bedenken wurde zur Kenntnis genommen und unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Firma BBE Handelsberatung zurückgewiesen.
 - Die Anregung, dass an der geplanten Stelle keine Notwendigkeit für Nahversorgung besteht und dass schädliche Auswirkungen für die bereits bestehenden und funktionierenden Handelsstrukturen gesehen werden, wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Firma BBE Handelsberatung und der Regierung von Mittelfranken zurückgewiesen.
- Vermessungsamt Schwabach:
 - Die Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
- Amt für Landwirtschaft und Forsten:
 - Der Anregung hinsichtlich des walddrechtlichen Ausgleichs wurde bereits entsprochen.
 - Der Hinweis zur Ersatzaufforstung wurde zur Kenntnis genommen.

- Den Anregungen bzgl. eines Wirtschaftsweges und bestehender Wasserrechte auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen wurde entsprochen.

- Landratsamt Roth:

- Der Anregung zur Kennzeichnung von Altlasten wurde entsprochen und das Planblatt mit Satzung wurde ergänzt.
- Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung von Baumpflanzungen wurde entsprochen und die Festsetzung wurde geändert.
- Der Anregung zur Ergänzung eines Planzeichens wurde entsprochen und das Planblatt entsprechend ergänzt.
- Der Anregung zur planerischen Darstellung und die Mitteilung der Ausgleichsflächen an die Untere Naturschutzbehörde wurde entsprochen.
- Der Anregung hinsichtlich einer Empfehlung von Dachbegrünungen wurde entsprochen.
- Der Hinweis zur verkehrsmäßigen Erschließung wurde zur Kenntnis genommen.

- Main-Donau-Netzgesellschaft mbH:

- Die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
- Die zusätzlichen Anregungen zu den geplanten Ausgleichsflächen wurden berücksichtigt.

- Deutsche Telekom:

- Die Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
- Der zusätzliche Hinweis zur Verlegung bestehender TK-Trassen wurde zur Kenntnis genommen und die Leitungen werden in Abstimmung mit der Telekom verlegt.
- Die Anregung zur Erwirkung einer persönlichen Dienstbarkeit wurde zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Stadt Schwabach:

- Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgehandelt.
- Dem Hinweis zur interkommunalen Abstimmung wurde durch die Beteiligung der Stadt Schwabach Rechnung getragen.
- Folgende zusätzlichen Argumente wurden unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 22.01. 2016, der neuerlichen Stellungnahme des Hr. Dr. Schacht vom 08.07.2016, einer erneuten Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 21.07.2016 und einem Vermerk des Ing.-Büro G. Wolfram vom 22.07.2016 zurückgewiesen:
 - Einwand der Agglomeration und fehlenden Nahversorgungsfunktion
 - städtebaulich nicht integrierten Lage
 - Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwabach
 - Nachnutzung und Erweiterungsmöglichkeit der Bestandsimmobilie
 - weitere zentrale Standorte
 - Erstellung eines Einzelhandelskonzepts
 - Ergänzung der Bestandsanalyse
 - Widerspruch zur ÖPNV-Anbindung
 - Einwendungen zum Geh- und Radweg
 - Einwendungen gegen die geplante Ein- und Ausfahrtssituationen
 - Einwand gegen die Verkehrsbewertung
- Der Hinweis zu den Öffnungszeiten wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Stadt Schwabach wurde zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte weiterhin an der Planung fest.

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben sich nicht im Beteiligungsverfahren geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass diese keine Anregungen vorzutragen hatten, die umweltrelevant oder sonstig relevant gewesen wären.

5.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 17.06.2016 während der allgemeinen Öffnungszeiten stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.04.2016.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine umweltrelevanten Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

5.5. Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 (2) BauGB)

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben statt.

Die Belange der Stadt Roth und der Stadt Schwabach wurden, wie in Punkt 5.2 und Punkt 5.3 der zusammenfassenden Erklärung beschrieben, behandelt.

Die übrigen beteiligten benachbarten Gemeinden haben sich nicht im Beteiligungsverfahren geäußert bzw. hatten keine Einwände. Es wird davon ausgegangen, dass diese keine Anregungen vorzutragen hatten, die umweltrelevant oder sonstig relevant gewesen wären.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Rednitzhembach hat den Satzungsbeschluss am 28.07.2016 gefasst. Die Belange sind behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

6. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Naturschutzfachliche Belange

Die Auswirkungen der Änderungsplanung auf den Naturhaushalt werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt. Der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und die Erfüllung des Ausgleichsflächenbedarfs durch die Bereitstellung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzflächen nachgewiesen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Belange der Landesplanung und Raumordnung

Die Regierung von Mittelfranken in ihrer Funktion als Landesplanungsbehörde bestätigt, dass das Vorhaben den relevanten Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung entspricht.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Auftrag der Gemeinde Rednitzhembach wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH erstellt.

Die BBE Handelsberatung GmbH kommt zu folgendem Fazit:

- Die Argumente der Städte Schwabach und Roth sind zurückzuweisen.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landes-/Regionalplanung und der BauNVO.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, deren Entwicklungsfähigkeit oder der wohnortnahen Versorgung der Einwohner ist nicht abzuleiten.
- Die Funktionalität der bestehenden Zentrenstruktur, bes. der zentralen Versorgungsbereiche in Schwabach und Roth, ist auch weiterhin gewährleistet.

Altlasten

Auf die Altlastenuntersuchung und das Altlastengutachten, Geotechnisches Institut Prof. Gründer GbR, Pyrbaum, 24.03.2014 wird verwiesen.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Belange der geordneten Ver- und Entsorgung sind beachtet. Die Planung und Ausführung der Ver- und Entsorgungstrassen erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsbetrieben.

Erschließung und Verkehr

In der Vorbereitungsphase zum Bebauungsplan wurde vom Ing. Büro Wolfram ein Verkehrsgutachten mit der zukünftig prognostizierten Verkehrserhöhung erstellt. Die Erschließung des Plangebiets wurde geprüft und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten wurde erbracht.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei der Planung berücksichtigt.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Rednitzhembach sind durch die naturräumlichen Vorgaben und den vorhandenen überörtlichen Verkehrsstrassen stark eingeschränkt. Der Standort an der Rother und Berliner Straße zeichnet sich durch die Nähe zu dem derzeit bereits bestehenden Lebensmittelmarkt an der Rother Straße, sowie die Erschließbarkeit, die Erreichbarkeit, die geringe Entfernung zu den Wohngebieten aus. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes auf dem bisher bestehenden Grundstück ist nicht möglich, da auf dem entsprechenden Grundstück nach Osten keine Erweiterungsmöglichkeit besteht, die im Westen befindlichen Parkplätze nicht beseitigt werden können und im Süden der entsprechende KIK-Textil- und FRISTO-Markt ist, so dass eine entsprechende Ausdehnung an dieser Stelle rein baulich nicht möglich ist.

Im Bereich des Zentrums der Gemeinde ist eine derartige Bebauung mangels vorhandenen Grundstückes nicht möglich.

In den Rezatauen scheidet eine entsprechende Bebauung aus wasserrechtlichen Gründen aus und ansonsten bestehen auch keine sonstigen Grundstücke um den Markt entsprechend auf einen anderen Platz zu verweisen.

Im Auftrag
Architekturbüro Thomas Wenzel / Landschaftsarchitekturbüro B. Baumgartner
für die Gemeinde Rednitzhembach

Jürgen Spahl:
Erster Bürgermeister

