

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/084/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Sch

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan S-16-67 zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

Anlagen:

1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-16-67 mit Änderungsbereich
2. Anschreiben des Investors

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.07.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan S-16-67 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit dem Ziel einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich geändert und erweitert.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Investor einen Vertrag zur Kostenübernahme und ggf. zur Erschließung abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Am Pointgraben besteht das Interesse eines Lebensmittelvollsortimenters sich dort anzusiedeln. Dazu muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Gemäß Stadtratsbeschluss aus 2003 besteht die Bereitschaft dies zu tun, wenn dadurch die Nahversorgungssituation für die nördlichen Stadteile verbessert wird.

II. Sachverhalt

1. Nahversorgung der nördlichen Stadtgebiete:

Neben einem Bäcker sind die einzigen Lebensmittelversorger im nördlichen Ortsteil Schwabach die Norma-Filiale sowie der Nettomarkt an der Fürther Straße. Die Ansiedlung eines Nahversorgers am Pointgraben würde die fußläufige Erreichbarkeit für den Eichwasen um ca. 900 m verbessern. Eine fußläufige Erreichbarkeit mit Versorgungsgütern des täglichen Bedarfs (v. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln) sollte in 10 Minuten - das entspricht ca. 700 bis 1000 m - gegeben sein (siehe Einzelhandelserlass NRW, 2008, S. 21). Derzeit ist der Abstand aus dem Eichwasen mit 1000 m bis 2000 m - je nach Lage - bis zur Norma größer.

Im Bebauungsplan S-16-67 ist Einzelhandel ausgeschlossen. Der Rat der Stadt Schwabach hat beschlossen, hiervon ggf. abzuweichen, wenn ein Vollsortimenter angesiedelt wird (Beschluss vom 02.06.2003).

Bislang gab es keine Anfragen - nicht zuletzt aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit - mit denen das Ziel angemessen erreicht werden konnte.

Nun liegt eine Anfrage vor, die die Errichtung eines REWE-Marktes auf dem Flurstück 743/3, 743/5 und in Teilen 743/2 vorsieht (siehe Anlage 1).

Der REWE-Markt ist ein Vollsortimenter, zusätzlich sollen ein Getränkemarkt und ein integrierter Bäcker und Metzger angesiedelt werden (siehe Anlage 2). Insgesamt sollen ca. 1780 m² Verkaufsfläche verwirklicht werden.

2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandel ausgeschlossen ist (nur ausnahmsweise ist Einzelhandel bis 400 m² zulässig) und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² und 1200 m² Geschossfläche nur in Sondergebiet zulässig sind, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Zudem gehen die benötigten Flurstücke etwas über den derzeitigen Geltungsbereich hinaus (zwischen 4 und 11 m, siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan muss auf diesen Bereich erweitert werden.

Im Planverfahren müssen des Weiteren insbesondere die Themen der baulichen Gestaltung und der Erschließung für die Ansiedlung des Vollsortimenters und der Regelung von Werbeanlagen abgearbeitet werden.

Die Planänderung und -erweiterung soll im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen gemäß BauGB werden dafür erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt gewerblicher Baufläche Sonderbaufläche dargestellt.

Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

In der Bekanntmachung über den Beschluss wird gleichzeitig mitgeteilt, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von drei Wochen zur Planung äußern kann.

Das Planverfahren führt das Stadtplanungsamt durch, die Kosten dafür (ausgenommen für

hoheitliche Aufgaben) übernimmt der Investor (siehe Anlage 2). Dazu wird ein Vertrag formuliert, in dem auch - falls erforderlich - Aspekte der Erschließung vereinbart werden können.

Eine Verbesserung der Versorgung der nördlichen Stadtteile insbesondere des Eichwasens ist von Seiten der Stadtentwicklung zu begrüßen. Der gewählte Standort liegt günstig zwischen dem Eichwasen und dem O'Brien-Park.

Die Verwaltung empfiehlt das Planverfahren durchzuführen. In dem Planverfahren müssen die Details ausgearbeitet werden.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.