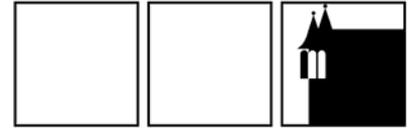


BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/096/2010



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

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Am Pointgraben zur Errichtung eines EDEKA-Marktes

Anlagen:

Anlage 1: Antragsschreiben

Anlage 2: Antragsbegründung

Anlage 3: Vergleich

Anlage 4: Vorschlag Bebauungsplan

Anlage 5: Sichtbeziehungen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.09.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	01.10.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Firma Look & Find GmbH & Co KG wird abgelehnt.
2. Für **beide Standorte** wird ein normales qualifiziertes Bebauungsplanverfahren (beschleunigtes Verfahren) bis zum Verfahrensstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse dazu werden dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgestellt, ob beide oder nur ein Standort bzw. welcher weiterverfolgt werden soll.

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

I. Zusammenfassung

Für den Bereich des ehemaligen Recyclinghofs ist ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines EDEKA-Marktes und eines Getränkemarktes gestellt worden. Bereits beschlossen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen REWE-Markt für Flächen, die ebenfalls im Gewerbegebiet am Pointgraben liegen. Die Bauverwaltung empfiehlt nur einen der beiden Standorte zu verwirklichen und schlägt vor, nach einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund konkreterer Pläne eine Entscheidung für einen der beiden Standorte zu treffen.

II. Sachverhalt

1. Hintergrund

Für die Flurstücke Nrn. 733, 734 und 735/1, Gemarkung Schwabach (ehemaliger Recyclinghof + Nachbarflächen) ist ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB eingegangen (siehe Anlage 1). Die Stadt ist verpflichtet, zeitnah über diesen Antrag zu entscheiden. Dabei ist der Antrag nicht endgültig mit der Bauverwaltung abgestimmt und stellt die persönliche Meinung des Antragstellers dar.

Inhalt des Antrags ist die Errichtung eines EDEKA-Marktes mit 1300 m² Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt (Fränkys) mit ca. 750 m² (siehe Anlage).

2. Einzelhandelsproblematik

Bei der Entscheidung, ob die Stadt dem Antrag folgt und einen entsprechenden Plan aufstellt, sind einige Aspekte zu betrachten.

Mit dem Beschluss vom 30.07.2010 hat der Stadtrat die Änderung des Bebauungsplans S-16-67 für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentes ebenfalls Am Pointgraben beschlossen.

Der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan schließt generell Einzelhandel für das gesamte Gewerbegebiet aus. Aufgrund der Unterversorgung des Eichwasens und der nördlichen Stadtgebiete ist im Jahr 2003 vom Stadtrat beschlossen worden, dass hiervon abgewichen werden kann, wenn die Ansiedlung eines Vollsortimenters gelingt.

Generell sollte der Einzelhandelsausschluss an dieser nicht integrierten Lage aufrechterhalten werden und die Flächen den klassischen örtlichen Gewerbebetrieben vorbehalten werden. Mit der Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben wird die Argumentationskraft für den Ausschluss stark geschwächt. Das aktuelle Einzelhandelsgutachten der CIMA aus dem Jahr 2009 hat untersucht, welche Potenziale in welchen Sortimentsbereichen aufgrund der Kaufkraft der Bevölkerung noch zu Verfügung stehen. Abzüglich der zwischenzeitlich realisierten Verkaufsflächen ergibt sich ein Potenzial von ca. 950 m² - 1900 m² Verkaufsfläche (je nach Konzept und Flächenleistung). Zusammen hätten EDEKA und REWE ca. 2900 m² Verkaufsfläche. Dies dient als Hinweis, dass das Kaufkraftpotenzial damit überschritten würde.

Ist dies der Fall, kommt es üblicherweise zu Umverteilungen von Kaufkraft, da der Bedarf nicht so groß ist wie das Angebot. Möglicherweise wird die Nahversorgung der Innenstadt durch ein Überangebot im Norden gefährdet. Möchte man in der Zukunft die - nicht optimale - Situation in der Innenstadt von Schwabach durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Vollsortimenters (z.B. auf dem Markgrafenaerial) verbessern oder sichern, nimmt man sich mit der Ansiedlung zweier Vollsortimenter Am Pointgraben dazu die Möglichkeiten.

Zusammenfassend bestehen also mehrere Gründe warum nur einer der beiden Standorte verwirklicht werden sollte:

- Freihalten von Flächen für klassische örtliche Gewerbebetriebe
- Schwächung des gewollten Einzelhandelsausschlusses im Gewerbegebiet
- mögliche nicht gewollte Umverlagerungen und Schaffung von Unterversorgung in anderen Bereichen
- Erschweren der Möglichkeit in zentraleren Lagen die Versorgungssituation zu verbessern (Markgrafenareal)
- Für den Fall, dass auf Dauer nicht beide Standorte bestehen können, besteht die Gefahr von Leerstand oder man kann sich der Notwendigkeit eine andere, an und für sich nicht gewollte, Einzelhandelsnutzung als Nachnutzung zuzulassen nur schwer sperren.

Die Entscheidung darüber ob ggf. nur ein Standort weiterverfolgt wird und wenn ja welcher, sollte nach der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung getroffen werden.

Ein rechtlicher Anspruch auf Bebauungsplanänderung besteht für keinen der beiden Standorte - auch nicht aufgrund des schon bestehenden Aufstellungsbeschlusses für den Standort des REWE-Marktes.

Es gibt für jeden der beiden Standorte Argumente. Für den Standort des ehemaligen Recyclinghofs (EDEKA) spricht beispielsweise, dass hier durch den vorhandenen Getränkemarkt bereits eine gewisse Vorprägung besteht.

Für den Standort des REWE-Marktes spricht unter anderem, dass hier eine etwas bessere fußläufige Erreichbarkeit für den Eichwasen (ca. 100 – 150 m) besteht.

3. Weiteres Vorgehen

Um eine bessere Entscheidungsgrundlage zu haben und um die Realisierungschancen beider Vorhaben zu prüfen, schlägt die Bauverwaltung vor, dass für beide Verfahren ein Planverfahren durchgeführt wird, also neben dem bereits eingeleiteten Verfahren für den REWE-Markt ein weiteres für den EDEKA-Markt eingeleitet wird. Das Verfahren wird für beide Standorte parallel soweit vorangetrieben, dass eine aussagekräftige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden kann. Die Frage der Innenstadtverträglichkeit ist vor dem Hintergrund der beiden Anträge dann erneut zu prüfen. Auf Grundlage der dann vorliegenden Pläne und den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren soll dann unter Vorlage im Planungs- und Bauausschuss eine Entscheidung ggf. auch nur für einen der beiden Standorte getroffen werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt, dies nicht mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) zu tun, sondern mit Hilfe eines regulären Planänderungsverfahrens des vorhandenen Bebauungsplanes. Die Übernahme aller Kosten würde mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Der qualifizierte Bebauungsplan im Regelverfahren bietet eine flexiblere Handhabung. Der Antragsteller wäre mit diesem Vorgehen einverstanden.

Bei einer Weiterverfolgung des Standortes EDEKA müssen - wie bei dem REWE-Markt auch - noch Detailfragen der Erschließung, der Unterbringung der Stellplätze und der Stellung sowie Gestaltung der Baukörper geklärt werden.

Eine Baugenehmigung für den Antragsstandort unter Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans wird aus Sicht der Bauverwaltung nicht empfohlen, da dadurch droht, dass die Zielsetzung des Bebauungsplans „Sicherung eines Gewerbegebietes“ unterlaufen und einer weiteren Entwicklung zum Einzelhandelsstandort Vorschub geleistet wird.