



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Änderungsbeschluss des Bebauungsplans S-30-68 „Für das Gebiet zwischen der Reichswaisenhausstraße, der Petzoldstraße, der südlichen Mauerstraße und der Zöllnertorstraße,, für den Goldschlägerhof

Anlagen:

1. Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung
2. Übersichtsplan S-30-68

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.01.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	01.02.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplan S-30-68 „Für das Gebiet zwischen der Reichswaisenhausstraße, der Petzoldstraße, der südlichen Mauerstraße und der Zöllnertorstraße“ wird entsprechend der im Sachvortrag genannten Zielvorstellungen als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen“ eingeleitet.
2. Für das in Anlage 2 gekennzeichnete Gebiet wird eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Personalkosten in Höhe von 11.500 €	
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

Zusammenfassung:

Zur Belebung der westlichen Innenstadt soll der sogenannte Goldschlägerhof entstehen. Dafür muss der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Zur weiteren Sicherung der Grundstücke sollte eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden.

1. Ausgangslage

Im Einzelhandelskonzept der CIMA aus dem Jahr 2006 wurden bestimmte Defizite an der Schwabacher Einzelhandelsstruktur festgestellt.

Insbesondere die geringe Kompaktheit des Einzelhandels in der Innenstadt und die vielen kleinen, nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächengrößen wurden als verbesserungswürdig beurteilt.

„Die Standortstruktur in Schwabach kann somit als bereits grenzwertig im Sinne einer zentrenorientierten Entwicklung bezeichnet werden. Die Stärkung der Innenstadt sollte für die zukünftige Entwicklung Priorität haben. (CIMA Teil 2, 2006: S. 16).“

„Neben der gezielten Planung von Neuflächen in der Innenstadt sollte daher im Rahmen der Stadtsanierung immer auch geprüft werden, inwiefern Flächenerweiterungen bzw. -zusammenlegungen zu marktgerechten Betriebseinheiten führen könnten (ebenda: S. 22).“

Insbesondere die westliche Altstadt, rund um die Zöllnertorstraße, wird als kritisch angesehen.

„Verbesserung der Struktur in der Fischerpassage, insbesondere Schaffung einer adäquaten Nutzung am rückwärtigen Bereich zur Belebung (Funktionslücke zur Zöllnertorstraße)“ (CIMA, 2009: S.39).

„Verbesserung der städtebaulichen Situation des südwestlichen Innstadteingangs (Wittelsbacher- /Zöllnertorstraße)“ (ebenda).

Um diese Ziele zu erreichen soll als ein Baustein der westliche Bereich der Innenstadt, westlich der Zöllnertorstraße mit einem neuen Einzelhandelsstandort – dem sogenannten Goldschlägerhof - belebt werden.

Bereits anlässlich des Projekts Entwicklung Markgrafenareal wurde die Forderung formuliert eine durchgängige Achse vom Markgrafenareal (östliche Altstadt) zum Eingangsbereich westliche Altstadt zu schaffen, die den Einzelhandel der Innenstadt belebt. Hierbei sollten an den beiden Endpunkten unter anderem attraktive Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Gerade im Bereich der westlichen Altstadt ist dies mangels verfügbarer Fläche bzw. der Kleinteiligkeit der Bestandsflächen nicht bzw. nur erschwert umsetzbar.

2. Zielvorstellung

An diesem Standort sollen neben Einzelhandel auch Büros, Wohnungen, Gastronomie und/oder Hotel und Kultur angesiedelt werden. Der Einzelhandel soll überwiegend im Erdgeschoss (ca. 2200 m² Verkaufsfläche) und im 1. Obergeschoss (1000 – 2000 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden. Eine Möglichkeit, die momentan in Betracht gezogen wird, ist die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters. Hier hat die CIMA ebenfalls ein Defizit in der Innenstadt festgestellt. Momentan ist die Zukunft von zwei Lebensmittelstandorten in der Altstadt ungewiss, deren Schließung würde die Versorgungslage noch verschlechtern. An der Ringstraße wurde die alte Norma-Filiale durch einen Kaufmarkt reaktiviert, das Defizit wird dadurch jedoch nicht behoben.

Der Goldschlägerhof soll die Flurstücke 566, 566/2, 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 567, 567/5 und 566/8 (Stellplätze) der Gemarkung Schwabach umfassen.

3. Bauleitplanung

Für diesen Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 der 1973 bereits einmal geändert wurde.

Um die Zielvorstellung des Goldschlägerhofes zu realisieren, muss der Bebauungsplan geändert werden. Dieser setzt momentan Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche fest, großflächiger Einzelhandel ist aber nur im Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig. Da es in Schwabach kein Kerngebiet gibt, sollte ein Sondergebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan muss ebenfalls geändert bzw. berichtigt werden.

Das Verfahren kann eventuell auch in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gem. § 12 BauGB, übergehen. Dieser böte Vorteile bei den Festsetzungsmöglichkeiten und ein genau auf das Vorhaben bezogenes Verfahren, so dass die Abwägung einfacher ausfallen würde. Nachteil wäre, dass bei Änderungen, z.B. bei der Nutzung, eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich wäre. Es ist jedoch ohnehin noch unklar ob die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Im Rahmen der Bauleitplanung müssen vor allem folgende Punkte geklärt werden:

- **Anlieferung:** Die Anlieferung über die Reichswaisenhausstraße ist schwierig, über die Zöllnertor- oder die Mauerstraße nicht machbar. Rückwärts von der Reichswaisenhausstraße auf das Gelände zu stoßen oder vom Gelände auf die Straße ist verkehrlich, insbesondere aufgrund der Kreuzungsnähe, zu gefährlich. Eine Wendemöglichkeit gibt das Grundstück nicht her. Eventuell ist eine Zufahrt über den Reichswaisenhausparkplatz möglich.
- **Stellplätze:** Da die Grundstücke mit 4400 m² recht klein sind, müssen die Stellplätze entweder unterirdisch, was mit hohen Kosten verbunden ist, oder auf einem benachbarten Grundstück (566/8) untergebracht werden. Hier könnte das städtische Grundstück des Reichswaisenhausparkplatzes ggf. mit einem Parkdeck aufgestockt werden. Größe und Zufahrten müssen definiert werden.
- **Art- und Maß der baulichen Nutzung:** Welche Höhe soll der Gebäudekomplex haben. Dies muss sich in das Altstadtgefüge einpassen und vor allem denkmalgerecht sein. Eventuell müssen abweichende Festsetzungen von den Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung getroffen werden.
Als Maß der baulichen Nutzung muss die Nutzung konkretisiert werden.

4. Vorkaufsrechtssatzung

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“

Hierzu muss noch kein Bebauungsplan bestehen, für das Gebiet muss jedoch die künftige Nutzung bereits vorgesehen sein. Da diese hier mit der Hauptnutzung Einzelhandel bereits feststeht ist diese Voraussetzung gegeben. Informelle Planungen wie hier das Einzelhandelskonzept oder das ISEK können als Begründung herangezogen werden.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme, die die Gemeinde in Betracht zieht, ist weit gefasst (Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Schlichter, Stich (Hrsg.), S. 757). Dies kann hier der zu ändernde Bebauungsplan sein, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen oder der Bau eines Parkdecks als öffentliche Infrastruktureinrichtung.

Für das Inbetrachtziehen der städtebaulichen Maßnahmen müssen ernsthafte Anhaltspunkte vorhanden sein, z.B. dass die Gemeinde vorhat bestimmte städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen. Hier wird hier durch den Änderungsbeschluss des Bebauungsplans und den bereits durchgeführten Ankauf der Flurstücke 566 und 566/6 gezeigt, dass die Stadt Schwabach diese Maßnahmen ernsthaft vorhat.

Die Satzung kann auch bebaute Grundstücke erfassen (ebenda S. 758).

Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts muss das Wohl der Allgemeinheit gegeben sein. Es muss ein gesteigertes Bedürfnis bestehen, gerade diese Grundstücke zu erwerben, um auf diese Weise die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ der Gemeinde zu gewährleisten. Die Begründung würde sich aus der in Abschnitt 1 erläuterten Ausgangslage und den in Abschnitt 2 genannten Zielvorstellungen ergeben (ebenda S. 760).

Bzgl. der unter Ziffer 1 beschriebenen Innenstadtachse ist es zwingend erforderlich im westlichen Altstadtbereich frei werdende Flächen in zukünftige Planungen einzubeziehen bzw. die städtebaulichen Voraussetzungen für die Verfügbarkeit der Flächen zu schaffen. Hierfür ist die Vorkaufsrechtssatzung ein probates Mittel.