



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße - Zustimmung zum Entwurf, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Anlagen:

1. Abwägungstabelle zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur Planung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Entwurfsplan zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich der Planung nördlich der Fürther Straße
3. Begründung inklusiv Umweltbericht als Teil B zur Begründung zum Bebauungsplan S-66-86, 1. Änderung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.07.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.07.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der geplanten 3. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplan für die Teilfläche nördlich der Fürther Straße wird im Entwurf zugestimmt (s. Anlage 2).
3. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Personalkosten ca.1.000 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden?				

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2013 beschlossen, die 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes nördlich der Fürther Straße im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-66-86, 1.Änderung durchzuführen.

Zuvor wurde mit dem Erschließungsträger ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Im Zeitraum vom 21.07.2014 bis 21.08.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat der Entwurf zur 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach, nördlich der Fürther Straße mit der Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Billigung und Entscheidung vorgelegt. Des Weiterem soll beschlossen werden, dass auf Grundlage dieser Planung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

II. Sachverhalt

1. Planungsanlass, Planungsziel

Der Verkaufsflächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels erhöht sich in den letzten Jahrzehnten stetig. Um konkurrenzfähig zu sein, soll auch die Norma-Filiale an der Fürther Straße entsprechend auf rund 1100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

Da hierdurch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, muss der o.g. Bebauungsplan hinsichtlich Art der Nutzung und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche geändert und erweitert werden. Dabei muss der Geltungsbereich des zu ändernden o.g. Bebauungsplanes erweitert werden. Parallel hierzu muss der FNP angepasst werden.

Bei der geplanten Vergrößerung des bestehenden Betriebes (um ca. 175 m²) soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht werden.

Mit der Ermöglichung der Erweiterung soll der Standort als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Situation, der von der 3. Teiländerung betroffenen Flächen

Das Planungsgebiet nördlich der Fürther Straße (s. Anlage 1) ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Das mit dem Gebäude bebaute Grundstück Fl.Nr.714/16 liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1987 rechtskräftigen Bebauungsplans S-66-86. Er setzt ein Mischgebiet fest. Die restlichen Flächen des Planungsbereiches liegen im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes S-101-06 mit Zielsetzung Mischgebiet. Der Bereich ist mit Ausnahme von der Teilfläche aus der Fl.Nr. 714/19 bereits vollständig überplant.

3. Vorgesehene Nutzungsdarstellung

Entgegen der Darstellung im FNP (gemischte Baufläche) sollen die betroffenen Flächen einer Sondernutzung "Lebensmittelmarkt" zugeführt werden (s. Anlage 1).

Somit wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB die Darstellung des FNP nördlich der Fürther Straße, im Umfang des geplanten Sondergebietes von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche geändert.

4. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ergaben

Die detaillierte Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der Regierung ist der Abwägungsempfehlung zu entnehmen (s. Anlage 1).

Die übrigen Stellungnahmen sind der Tabelle zur Abwägungsempfehlungen zu entnehmen (s. Anlage 1).

5. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung zum Entwurf zur 3. Teiländerung des FNP der Stadt Schwabach für den Bereich nördlich der Fürther Straße durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB. Das Verfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit dem Bebauungsplanverfahren S-66-86, 1.Änderung „Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes“ geführt

III. Kosten

Durch die o.g. 3. Teiländerung des FNP entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen von ca.1.000,-€) keine weiteren Kosten. Der Erschließungsträger hat am 1.10.2013 einen Kostenübernahmevertrag (Übernahme der Planungskosten) über 2.600,-€ abgeschlossen (für FNP-Änderung und Bebauungsplanänderung).