

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/144/2016

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren VEP S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße,,

Anlagen: 1 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-VIII-16

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.10.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.10.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Rother Straße“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Die Dehner GmbH & Co. KG plant in der Alten Rother Straße 2/4 (Flurnummern 1344, 1343/12, 1384/38 und 1295, Gemarkung Schwabach) einen Zoo- und Gartenfachmarkt zu errichten. Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 weist zwar ein „Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ aus, die darin festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen entsprechen jedoch nicht den Bedürfnissen der Dehner GmbH und Co. KG. Aus Sicht der Firma Dehner ist zudem der Bau einer Linksabbiegespur von der Rother Straße aus südlicher Richtung erforderlich.

Für ein Änderungsverfahren empfiehlt die Verwaltung die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

II. Planungsrechtliche Situation / Planungsziel / Verfahren

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet Garten und Baumarkt“ dargestellt. Die beabsichtigte Planung stimmt mit dem FNP überein. Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 „Bau- und Gartenfachmarkt Rother Straße“.

Planungsziel ist die Anpassung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen an die Nutzungswünsche des Dehnerfachmarktes, insbesondere die Sortimentsauswahl und die Zufahrt betreffend. Die Baumreihe entlang der Alten Rother Straße soll in die neue Planung übernommen werden.

Da das Projekt in der Hand nur eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieses Instrument des BauGB verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Somit kann das zulässige Sortiment entsprechend dem im Verfahren beizubringenden Sortimentsgutachten mit Klärung der Zentrenrelevanz exakt quadratmeterbezogen festgelegt werden. Der Bebauungsplan wird im Auftrag der Fa. Dehner durch ein externes Planungsbüro ausgearbeitet.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Da bei einer geplanten Geschossfläche von mehr als 5.000 m² aber eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG vorgeschrieben ist, ist ein sog. Scopingtermin vorzunehmen. Sollte sich bei der Vorprüfung das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben, ist ein Verfahren nach §13a (ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 z.B. Umweltbericht) ausgeschlossen und es muss das Regelverfahren durchgeführt werden.

III. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des VEP S-VIII-16 (siehe Anlage 1) erstreckt sich zwischen der Rother Straße, der alten Rother Straße und der Bahnlinie. Die von der Planung betroffenen Erschließungsflächen im Kreuzungsbereich wurden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan S-96-01 wird durch den neuen VEP vollständig überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan S-76-89 wird im Einmündungsbereich des Hembacher Weges geringfügig überlagert.

IV. Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird mit dem Investor eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen. Durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro wird die Vorprüfung zum UVPG durchgeführt und bei einem Scopingtermin mit den städtischen Fachdienststellen abgestimmt. Zudem ist seitens des Planungsbüros vorgesehen eine frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen auf deren Grundlage dann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden kann. Der Entwurf wird dann erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel zu den im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Verfahrensschritten werden die Verhandlungen für den Grunderwerb zum beabsichtigten Kreuzungsumbau aufgenommen.

V. Kosten

Planungs- und Erschließungskosten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen.