



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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Billigungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren VEP S-VIII-16 "Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße"

Anlagen:

- 1 VEP S-VIII-16 Bebauungsplan Planblatt
- 2 VEP S-VIII-16 Bebauungsplan Textliche Festsetzungen
- 3 VEP S-VIII-16 Bebauungsplan Begründung
- 4 VEP S-VIII-16 Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss
- 5 VEP S-VIII-16 Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten
- 6 Aktenvermerk zum Scopingtermin vom 06.12.2016
- 7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §7 Abs.1 UVPG
- 8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 9 Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 10 Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Dehner Gartenfachmarktes
- 11 Untersuchung zur Einrichtung einer Linksabbiegespur B2 / Alte Rother Straße
- 12 Aktenvermerk zur Abstimmung der verkehrlichen Betrachtung
- 13 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm
- 14 Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 46591
- 15 Abwägungstabelle
- 16 Antrag gem. Art. 56 Abs. 3 BayGO vom 24.05.2017

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	13.03.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	23.03.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“, bestehend aus Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, wird gebilligt.

2. Den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 15) zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungs- und Erschließungskosten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages an den Vorhabenträger übertragen. Die Ausarbeitung beginnt auf Grundlage des Billigungsbeschlusses.		
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Die Firma Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG beabsichtigt in der Alten Rother Straße 2/4 einen Garten- und Zoofachmarkt zu errichten. Für diesen Bereich liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan S-96-01 vor, welcher bereits ein „Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ festsetzt. Die in diesem bestehenden Bebauungsplan festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen entsprechen jedoch nicht vollständig den Erfordernissen für die nun geplante Ansiedlung und müssen weiterhin in Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept bzw. der vorhandenen Einzelhandelsstruktur gebracht werden. Darüber hinaus soll für eine bessere Erschließbarkeit des Standortes eine Linksabbiegespur von der Rother Straße aus südlicher Richtung vorgesehen werden.

Zur Realisierung der dargelegten Einzelhandelsansiedlung ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit erforderlich. Der Stadtrat Schwabach beschloss am 28.10.2016 hierzu die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich entsprechend der nun aktuellen Erfordernisse nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Im Rahmen der aktuellen Vorlage soll der Entwurf des VEP S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“ gebilligt werden.

II. Inhalt VEP-S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt dabei bei der Stadt.

Im hiesigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros. Federführend bei der Planung ist das Planungsbüro Vogelsang aus Nürnberg. Alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Grundlagen und Informationen hat das Planungsbüro in der Begründung zum VEP S-VIII-16 in Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen zusammengestellt (**siehe Anlage 3**).

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Da das geplante Projekt in der Hand nur eines einzelnen Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt. Dieser verbindet Elemente eines Bebauungsplans mit einem Durchführungsvertrag. Der Vertrag wird auf Grundlage der gebilligten Planung ausgearbeitet werden und wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist regeln, sowie die Übertragung der Kosten an den Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wird dem Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt auf Basis des Billigungsbeschlusses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

III. Kosten

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

IV. Antrag gem. Art. 56 Abs. 3 BayGO

Mit Schreiben vom 28.04.2017 (siehe Anlage 15) wurde gem. Art. 56 Abs. 3 BayGO folgender Antrag auf „Entwicklung der Fläche im Bereich der Alten Rother Straße als Wohnbaufläche“ gestellt:

„Die Freifläche im Bereich der Alten Rother Straße, angrenzend an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der B2 soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Ziel der Entwicklung soll zum einen die Realisierung von sozialem Wohnungsbau gemischt mit kostengünstigen Baumöglichkeiten sein.“