



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung "Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße" – Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Antrag der Firma EDEKA auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den EDEKA Markt an der Nördlinger Straße
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“
3. Planungsskizze zur Gebäudeerweiterung des EDEKA-Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Nördlinger Straße 44
4. Bebauungsplanvorentwurf S-95-00,1. Änderung
5. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan S-95-00,1. Änderung
6. Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.05.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans S-95-00 „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ wird für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich eingeleitet.
2. Dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird unter Hinweis auf den Vorentwurf der Begründung zugestimmt (s. Anlage 4 und 5).
3. Auf Grundlage der Planung soll eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten 20.460 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		20.460 € Keine - Es wurde mit der Firma EDEKA eine Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten abgeschlossen	
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja - PSK 511101.5271930	
Folgekosten?		keine	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ*	X	Nein, *siehe die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG
	Nein		

I. Zusammenfassung

Die Firma EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH (kurz: EDEKA genannt) beabsichtigt, das bestehende Einzelhandelsgeschäft an der Nördlinger Straße 44 nach Norden zu erweitern und zusätzlich das Marktgelände über eine neue Zufahrtstraße, die entlang der nördlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.Nr. 1134/1 verläuft, zu erschließen.

Gleichzeitig soll der o.g. Lebensmittelmarkt im Gesamtkonzept modernisiert werden.

Für die geplante Gebäudeerweiterung des o.g. bestehenden Lebensmittelmarktes ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ nötig. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Sondergebietes, damit der bestehende Lebensmittelmarkt erweitert werden kann. Dabei soll der Schwerpunkt des Kernsortiments auf Lebensmittel gelegt werden.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB), ist es erforderlich die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich des Erweiterungsgrundstücks Fl.Nr. 1134/1, von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/ Lebensmittel zu ändern. Dies geschieht im eigenständigen Verfahren zur 4. Teiländerung des FNP, das parallel zum Bebauungsplanverfahren S-95-00, 1.Änderung durchgeführt wird.

In der heutigen Sitzung soll für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich östlich des Uigenauer Weges der Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 gefasst werden.

II. Sachverhalt

Bemerkung: alle im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Verkaufsflächenbedarf des Lebensmitteleinzelhandels erhöht sich in den letzten Jahrzehnten stetig. Die Sortimentsentwicklung hat zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße geführt. Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe unter anderen durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden.

Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort an der Nördlinger Straße 44 beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass er nicht mehr als zeitgemäß und modern einzustufen ist.

Um auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, plant die Fa. EDEKA die Filiale an der Nördlinger Straße von ca. 2.000 m² auf rund ca. 2.800 m² Verkaufsfläche (inklusive Fläche für Bäckerei und Thekenbereich) zu vergrößern. Die Geschossfläche soll von 2.697 m² auf ca. 4.100 m² erhöht werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden.

Um die o.g. Erweiterung zu ermöglichen, muss die Darstellung im FNP auf der Fl.Nr. 1134/1 östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im Parallelverfahren geändert werden.

Für den, mit dem EDEKA Lebensmittelmarkt überbauten Bereich ist ein rechtsgültige Bebauungsplan S-95-00 vorhanden. Ziel der 1. Änderung dieses Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben zur Erweiterung des o.g. Lebensmittelmarktes und die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ mit Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen.

2. Beschreibung der Planung

Der EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll erweitert werden. Seine Erschließung wird, wie bisher über die vorhandenen Zufahrten sowie über die geplante Zufahrtstraße entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1 vom Uigenauer Weg aus, erfolgen.

Die o.g. Zufahrtstraße wird in den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes S-116-17 „Wohngebiet zwischen Franz-Peter- Seifert Straße und Nördlinger Straße“ aufgenommen, da sie deren verkehrliche Anbindung an den Uigenauer Weg dient.

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet an der Nördlinger Straße (s. Anlage 2) ist im wirksamen Flächennutzungsplan:

- (Fl.Nr. 1135 und die südliche Teilfläche des Uigenauer Weges -Fl.Nr. 1465) als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ sowie
- Fl.Nr. 1134/1 (Erweiterungsfläche) als landwirtschaftliche Fläche

dargestellt.

Das mit dem Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage bebaute Grundstück Fl.Nr. 1135 liegt im Geltungsbereich des seit 27.10.2001 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00. Er setzt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittel- und Getränkemarkt fest. Für die Fl.Nr. 1134/1 liegt kein Bebauungsplan vor. Sie wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 grenzt im Norden an die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 1134, im Osten an eine Wohnbaufläche, für die ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung S-116-17 im Jahre 2017 eingeleitet wurde. Im Süden ist durch die Bundesstraße B 466 und in Westen durch den Uigenauer Weg begrenzt.

3.2 Städtebauliche Planungsvorgaben

Das geplante Bauvorhaben der Fa. EDEKA ist in der Summe: Bestand und die geplante Erweiterung großflächig und überschreitet die 1.200 m² Geschossfläche der Vermutungsregel. Der Einzelhandel dieser Größe ist nur im Sondergebiet zulässig.

Aufgrund dieser Planungen ergibt sich für den o.g. Bereich das städtebauliche Erfordernis durch die Schaffung von Planungsrecht die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort zu steuern.

Im 1. Änderungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan werden im festzusetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ gem. § 11 BauN-VO sowohl die Verkaufsfläche als auch die zulässigen Sortimente festgelegt.

3.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Landesplanung stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein (LEP- Anhang 1 Zentrale Orte, Ziel 5.3.1. Lage im Raum-LEP Bayern).

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße mit der beabsichtigten Flächenausweisung als angebunden (im Sinne des Ziels 3.3. Vermeidung von ‚Zersiedelung- Anbindungsgebot‘) und als städtebaulich intergriert (im Sinne des Ziels 5.3.2 ‚Lage in der Gemeinde‘) zu bewerten.

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7)

(Dreizehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Nürnberg (7) vom 09.07.2018)

Der Regionalplan für die Region 7 fordert die Stärkung des o.g. gemeinsamen Oberzentrums, durch Erhalt und Stärkung der vorhandenen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur (vgl. Einzelhandel in Regionalplan –Region 7) Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen hingewirkt werden.

3.4 Landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken

Im früheren Verfahren zum Bebauungsplan S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ und der Teiländerung des FNP im Bereich dieses Bebauungsplanes wurde sowohl das Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Raumordnung und Landesplanung erwartet.

Die aktuelle landesplanerische Überprüfung des EDEKA- Einzelhandelsgeschäftes durch die Regierung von Mittelfranken hat ergeben, dass der Standort der beabsichtigten Flächenausweisung in Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes als angebunden im Sinne des Ziels 3.3 LEP Bayern und als städtebauliche intergriert im Sinne des Ziels 5.3.2 LEP Bayern zu bewerten ist.

Mit der geplanten Verkaufsfläche des EDEKA-Vollsortimenters von ca. 2.479 m² würde die zukünftige Abschöpfungsquote im Nahversorgungsbedarf von 25 v.H eingehalten.

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 wären Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben.

3.5 Vorgaben aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 der Stadt Schwabach

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.10.2019 beschlossen.

Der EDEKA-Markt an der Nördlinger Straße liegt an einem privilegierten Nahversorgungsstandort. Größere Lebensmittelanbieter wie die Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den jeweiligen südwestlichen Stadtteil, sondern auch umliegende Gebiete.

In unmittelbarer Nähe des Vollsortimentes sind weitere Entwicklungen der vorhandenen Wohngebiete geplant (Gebiet „Am Dillinghof“ und östlich des EDEKA Marktes zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße).

Im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur sollen die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahe Standorte zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. Diesen Standorten soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an den Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittelhandels anpassen zu können.

3.6 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 ist es erforderlich zu überprüfen, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

Ob die Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes verbunden mit der 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich des Uigenauer Weges zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt, kann aufgrund fehlender Angaben und Untersuchungen noch nicht abschließend festgestellt werden.

Hierfür sind noch die Ergebnisse der Stellungnahmen zum Artenschutz und Fachgutachten zum Lärmschutz, Verkehr abzuwarten und in die Allgemeine Vorprüfung einzuarbeiten. Es ist zu ergänzen, dass im Bebauungsplanverfahren S-95-00 die Regierung von Mittelfranken zum Ergebnis kam, dass nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Auch in diesem Änderungsverfahren eingeholte Stellungnahme von der Regierung von Mittelfranken haben dies bestätigt.

Für das nun geplante Vorhaben wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind.

4. Geplante Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel (E/L)“. Größenbegrenzungen und Sortimentsfestsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet, basierend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Durch die o.g. Planung entsteht ein ökologischer Eingriff, der durch die im weiteren Verfahren festgelegte ökologische Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) ausgeglichen wird. Die Ergebnisse der ökologischen Bilanzierung werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Durchführung der Öffentlichen Auslegung vorgestellt.

Um die, aus dieser Planung resultierende Synergieeffekte stärker zu nutzen, soll über die Zufahrtstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.nr. 1134/1 die das neue Wohngebiet an den Uigenauer Weg verkehrlich anbindet, auch die Andienung des erweiterten Sondergebietes erfolgen.

5. Weiteres Vorgehen

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 soll wie folgt weitergeführt werden:

- Mit dem Bebauungsplanvorentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel werden die von der Planung berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Das o.g. Bebauungsplanverfahren wird parallel mit dem Verfahren zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich östlich des Uigenauer Weges gem. § 8 (3) BauGB, entsprechend dessen Zielsetzung geführt.

III. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Der Vorhabenträger (Fa. EDEKA) hat eine Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten mit der Stadt Schwabach abgeschlossen.