



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich östlich des Uigenauer Weges

Anlagen:

1. Antrag der Firma EDEKA auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den EDEKA-Markt an der Nördlinger Straße
2. Planblatt zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes östlich des Uigenauer Weges
3. Vorentwurf der Begründung zur 4. Teiländerung des FNP
4. 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. Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Zielsetzung der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Nördlinger Straße 44 im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach östlich des Uigenauer Weges von der Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt „(LM), im Regelverfahren zu ändern.
2. Dem vorliegenden Vorentwurf zur 4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes östlich des Uigenauer Weges wird unter Hinweis auf den Vorentwurf der Begründung zugestimmt (s. Anlagen 2 und 3).
3. Auf Grundlage der Planung soll eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten ca. 5.730,- €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		ca. 5.730,- € Keine. Der Vorhabenträger hat sich in einem Kostenübernahmevertrag verpflichtet die Kosten für das FNP-Teiländerungsplanverfahren zu tragen.		
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja – PSK 511101.5271930		
Auswirkungen auf das Klima	X	Ja		Nein
		s. Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG (Anlage 4)		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ*-		Nein* s. Allgemeine Vorprüfung nach § 3cUVPG
	Nein		

I. Zusammenfassung

Die Firma EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH (hier kurz EDEKA genannt) beabsichtigt, das bestehende Einzelhandelsgeschäft an der Nördlinger Straße 44 (im Verhältnis zur Gesamtfläche des o.g. Geschäftes) nach Norden zu erweitern und zusätzlich über eine neue Planstraße, die entlang der nördlichen Grenze der Erweiterungsfläche Fl.nr. 1134/1 verläuft, zu erschließen. Gleichzeitig soll der Lebensmittelmarkt im Gesamtkonzept modernisiert werden.

Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gestellt (s. Anlage 1).

Für die geplante Gebäudeerweiterung des o.g. Lebensmittelmarktes ist die Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Schwabach (FNP) östlich des Uigenauer Weges (Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach) und die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ erforderlich (s. Anlage 2 und 3).

Für die o.g. Teiländerung des FNP ist es notwendig in der heutigen Sitzung einen Einleitungsbeschluss zu fassen.

Die Firma EDEKA trägt die Kosten des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 und der 4. Teiländerung des FNP.

II. Sachverhalt

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

In der heutigen Sitzung soll für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich östlich des Uigenauer Weges die 4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Die einzuleitende Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Nördlinger Straße“ wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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 Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwabach vom Oktober 2019 wurde der EDEKA-Lebensmittelmarkt an seinem Standort an der Nördlinger Straße 44 beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass der o.g. Lebensmittelmarkt nicht mehr als zeitgemäß einzustufen ist.

Um auf die o.g. 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.

Die inhaltliche Zielrichtung der 4. Teiländerung des FNP ist die Änderung der Darstellung auf der Fl.nr. 1134/1 östlich des Uigenauer Weges von landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (LM).

Auf der, von der 4. Teiländerung des FNP betroffenen Fläche Flur Nr. 1134/1 ist die Zufahrtstraße zum Lebensmittelmarkt und dem neuen Wohngebiet östlich dieses Marktes geplant.

2. Beschreibung der Planung

Der EDEKA-Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße 44 soll, im Verhältnis zum Gesamtkomplex in geringem Umfang, erweitert werden. Seine Erschließung wird, wie bisher über die vorhandene sowie über die geplante Zufahrtstraße entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.nr. 1134/1 vom Uigenauer Weg aus, erfolgen.

Durch die o.g. Planung entsteht ein ökologischer Eingriff, der durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs wird auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens S-95-00, 1. Änderung erfolgen.

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP 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 er durch die Bundesstraße B 466 und in Westen durch den Uigenauer Weg begrenzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1135 ist im wirksamen FNP als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt (LM) bezeichnet und mit dem EDEKA-Lebensmittelmarkt und seiner Stellplatzanlage bebaut. Die Fl.Nr. 1134/1 ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 1465 bildet ein Teil des Uigenauer Weges und wird derzeit zur Erschließung des EDEKA-Marktes, des Grundstücks der Autobahnmeisterei (Fl.nr. 1484), des Sportplatzgeländes 1.SC 04 sowie von Erholungssuchenden genutzt.

3.2 Städtebauliche Planungsvorgaben

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

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

Die im Geltungsbereich der 4. Teiländerung des FNP darzustellende Sonderbaufläche soll dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der festgelegten Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente konkretisiert werden.

Die Zufahrtstraße die ebenfalls auf dem Teil der Entwicklungsfläche Fl.Nr. 1134/1 liegt, wird in den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes S-116-17 „Wohngebiet zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ aufgenommen.

3.3 Vorgaben der übergeordneten Planungen

LEP

Entsprechend der Zielsetzung des LEP kommt der Stadt Schwabach eine Bedeutung als Einkaufsschwerpunkt für die Einwohner der Stadt selbst aber auch des ländlich geprägten Umlandbereichs (Landkreis Roth) zu.

Der Standort des EDEKA Marktes an der Nördlinger Straße ist mit der beabsichtigten Flächenerweiterung als angebunden (im Sinne des Ziels 3.3. Vermeidung von ‚Zersiedelungs-Anbindungsgebot‘) und als städtebaulich integriert (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 Teilerweiterung des FNP im Bereich dieses Bebauungsplanes wurde sowohl der Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V. als auch die Regierung von Mittelfranken beteiligt. In den o.g. Verfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden damals 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 städtebaulich integriert im Sinne des Ziels 5.3.2 – LEP Bayern zu bewerten ist.

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

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach, als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. § 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 hier die Firma EDEKA an der Nördlinger Straße als Vollsortimenter übernehmen eine wichtige Versorgungsaufgabe und versorgen durch Ihre Funktion als Magnetbetrieb nicht nur den 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 und die wohngebietsnahen Nahversorgungsstandorte zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden.

3.6 Umweltvorgaben

Die Umweltbelange werden im weiterem Verfahren zur 4. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ in dem noch zu erstellenden Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Die Ergebnisse der Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und der Neuen ökologischen Prüfliste sind im Vorentwurf der Begründung zusammengefasst (s. Anlage 3 und 4).

4 Vorgesehene Nutzungsdarstellung der 4. Teiländerung des FNP

Der umgrenzte Bereich der 4. Teiländerung des FNP beinhaltet das Grundstück Fl.Nr: 1134/1 und ein Straßenteilstück des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1465.

Die Fl.Nr. 1134/1 ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft und soll künftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO dargestellt werden. (s. Anlage 2).

5 Weiteres Vorgehen

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Bebauungsplanänderung soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren wie folgt weitergeführt werden:

Nach Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes, 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.

III. Kosten

Durch die 4. Teiländerung des FNP entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.

Der Vorhabenträger (Fa. EDEKA) hat eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Stadt Schwabach abgeschlossen.