

**Antrag zur Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)
für die Flurstücksnummern
733, 734 und 735/1 in
Schwabach
Am Pointgraben**

**Neubau eines Edeka Vollsortimenters
Und eines Fränky Getränkemarktes**

Antragsteller:

**Look & Find GmbH & Co. KG
Bergstraße 17/1
70825 Korntal Münchingen**

Planung:

**MFA Stuttgart
Heilbronner Straße 129
70191 Stuttgart**

BEGRÜNDUNG

1. Präambel

Die Firma Fränky Getränkemarkte hatte die Möglichkeit, das Flurstück 733 vom Eigentümer zu erwerben. Um die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären, wurde am 17. Nov. 2009 ein Gespräch mit den Vertretern der Bauverwaltung geführt. Das Ergebnis war, dass ein solitärer Getränkemarkt an dieser Stelle nicht erwünscht sei sondern ein Vollsortimenter für die Nahversorgung des Gebietes Eichwasen.

Da auf keinem der Grundstücke ein solcher Markt Platz finden würde, hat die Projektentwicklungsgesellschaft Look & Find GmbH & Co. KG Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen die zu dem Ergebnis führten, dass die Eigentümer nunmehr an einer gemeinschaftlichen Lösung interessiert sind.

Daraufhin wurde von der Fa. Look & Find am 15.01.2010 eine Bauvoranfrage mit der Fragestellung eingereicht, ob auf den Grundstücken ein Vollsortimenter, kein Discounter und ein Getränkemarkt realisiert werden können.

Nach vielen Gesprächen mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauordnungsamt, insbesondere wegen der Sortimente und schließlich wegen der Anzahl der Artikel wurde dann dem Planungsamt vom Antragsteller durch seinen Architekten mitgeteilt, dass die Betreiber der Märkte verpflichtet werden, mindestens 3.500 Artikel zu führen, was einem normalen Vollsortimenter entspricht. Ein Discounter wurde durch diese Auflagen ausgeschlossen.

Die Bauvoranfrage sollte zunächst in der Sitzung im Mai, dann im Juni und zuletzt im Juli behandelt werden.

In einem Telefonat am 15.6.2010 teilte Herr Oberbürgermeister Thürauf Herrn Architekt Metzger mit, dass er am Vorabend ein Gespräch mit Vertretern des Handels und des Gewebes geführt hat. Hierbei habe sich herausgestellt, dass insbesondere die Gewerbetreibenden eine solche Ansiedlung ablehnen, da ansonsten die Grundstückspreise steigen würden und für das Gewerbe nicht mehr bezahlbar seien. Die Händler hätten das Vorhaben ebenfalls abgelehnt. Mit diesem Hintergrund würde er der Ratsversammlung empfehlen, das Bauvorhaben abzulehnen. Ein positives Ergebnis wäre somit nicht zu erwarten. Eine Rücknahme des Antrages wäre sinnvoll und würde weitere Gebühren sparen.

Anhand dieser Aussage zog dann die Fa. Look & Find die Bauvoranfrage zurück.

Mittlerweile wurde den Grundstückseigentümer zugetragen, dass für ein Grundstück in unmittelbarer Nähe ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenters gestellt wurde.

Um dem Gemeinderat eine Standortauswahl zu ermöglichen und somit eine Alternative zu haben, entschlossen sich die Grundstückseigentümer durch die Projektentwicklungsgesellschaft einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den Gemeinderat zu stellen.

2. Ausgangssituation

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines Gewerbegebietes. Ein Baurecht für die Erstellung eines Lebensmittel Vollsortimenters ist somit nicht gegeben.

Auf dem Flurstück Nr. 734 betreibt derzeit die Firma Fränky einen Getränkemarkt.

Auf dem Flurstück 735/1 befinden sich die dazugehörigen Parkplätze.

Auf diesen beiden Grundstücken ist seit vielen Jahren **Handelsrecht** für Lebensmittel als Bestandsschutz gegeben.

Auf dem Flurstück Nr. 733, dem ehem. Wertstoffhof, wird derzeit ein Gebrauchtwagenhandel betrieben.

Auf allen drei Grundstücken kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden.

Alle drei Grundstücke befinden sich in einem städtebaulich nicht geordneten Zustand, so dass ein Neubau die derzeitige Situation deutlich verbessern würde.

2.2 Städtebaulicher Bestand

2.2.1 Gebäudestruktur

Das auf dem östlichen Grundstück befindende Gebäude ist in einem miserablen Zustand und bedarf dringend einer Erneuerung.

Auf dem östlichen Grundstück, zur Straße Am Pointgraben und zur Berlichingerstraße befindet sich ein Gebäude mit flach geneigtem Dach, das sowohl aus architektonischen als auch aus städtebaulichen Gründen in einen geordneten Zustand gebracht werden sollte.

2.2.2 Nutzung

Das östliche Grundstück wurde vormals als Wertstoffhof benutzt, derzeit befindet sich ein KFZ Betrieb in den Räumen.

Die westlichen Grundstücke werden als Getränkeabholmarkt mit Stellplätzen genutzt.

2.2.3 Erschließung

Das östliche Grundstück wird derzeit von der Straße Am Pointgraben erschlossen, die westlichen Grundstücke sowohl von derselben Straße als auch von der Berlichingerstraße. Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt für die Kunden von der Straße Am Pointgraben sowie über eine Tiefgaragenzu- und Abfahrt an der Berlichingerstraße. Der Anlieferungsverkehr sowohl für den Edeka Markt als auch für den Fränky Getränkemarkt erfolgt über die Straße Am Pointgraben. Leichter Anlieferungsverkehr für den Edeka Markt, wie zum Beispiel Fleischwaren, wird von der Berlichingerstraße angedient.

3. Planungsziele

3.1.1 Städtebauliche Ziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Nutzung als Lebensmittel Vollsortimenter und einen Getränkemarkt nicht zu. Der Bestand wird den Anforderungen an Städtebau und Nutzung nicht mehr gerecht.

Ziel des VEP ist es, geändertes Planungsrecht für die Flurnummern 733, 734 und 735/1 zu schaffen mit dem Ziel, die o.g. Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Weiterhin soll der derzeitige städtebaulich ungeordnete Zustand verbessert werden mit dem Ziel, die Nahversorgung des Stadtteils Eichwasen langfristig zu sichern.

Da auf den Flurstücken 733, 734 und 735/1 bereits jetzt eine Handelsnutzung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wären, unter der Voraussetzung, dass diese auch zugelassen wird, keine weiten Flächen für Handel notwendig um das Ziel, das Gebiet Eichwasen zu versorgen, zu erreichen. Das restliche Gewerbegebiet könnte somit dem Wunsch der Verwaltung und den Gewerbetreibenden entsprechend für diese Zwecke erhalten bleiben. Das Ortseingangsbild soll derzeitigem Stand entsprechend städtebaulich aufgewertet werden.

3.1.2.1 Ziele der Verkehrserschließung

Die Erschließung der drei Grundstücke soll für den oberirdischen Kundenverkehr und den wesentlichen Teil des Lieferverkehrs von der Straße Am Pointgraben erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt liegt an der Berlichingerstraße ebenso wie der Lieferverkehr mit kleineren LKW's wie z. B. für Fleischwaren für den Edeka Markt. Die Tiefgarage wird zu einem erheblichen Teil von Beschäftigten belegt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurnummer 733, 734 und 735/1 Die Grundstücke umfassen eine Größe von ca. 7.065 m² und werden eingeschlossen von der Nürnberger Straße, Am Pointgraben, der Berlichingerstraße und an der Südseite durch die Flurstücke 719/31 und 719. Siehe Lageplan mit Geltungsbereich.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Auf dem gesamten Planungsgebiet soll ein Sondergebiet entstehen, das Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal ca. 2.500 m² Verkaufsfläche vorsieht. Die Baukörper werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet..

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücksfläche für den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beträgt ca. 7.065 m².

Für die Bauflächen soll eine Grundflächenzahl von 0.6 festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe soll 10,00 m nicht zu überschreiten.

3.5 Bauweise

Für das Plangebiet soll eine andere Bauweise festgesetzt werden. Dies ist notwendig da die Baukörper die in § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegte Länge von maximal 50 m überschreiten.

3.6 Baugestaltung

Im SO Lebensmittel Einzelhandel sollen zeitgemäße Metallfassaden mit großflächigen Fenstern verwendet werden, die eine horizontale und vertikale Gliederung aufweisen.

3.7 Stellplätze

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel werden in einer oberirdischen Stellplatzanlage und in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Der Stellplatzteiler beim Vollsortimenter Edeka wird mit 1 St. Pl./10 m², für den Getränkemarkt mit 1 St. Pl. Je 22 m² nachgewiesen.

3.8 Einfriedungen und Schrankenanlagen

Die Grundstücke können mit einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,60 m eingefriedet werden.

An den Zu- und Abfahrten sind Schranken- und Toranlagen zulässig.

3.9 Immissionsschutz

Beim Sondergebiet treten üblicherweise zwei nennenswerte Schallimmissionen auf. Dies sind zum Einen die Lieferverkehre und zum anderen die Parkierungsverkehre. Für die Schallimmissionen gelten die für Gewerbegebiete festgelegten Tag- und Nachtwerte.

Eine weitere Reduzierung der Lärmimmissionen wird durch die Wellaluminiumfassade erreicht. Sie erreicht einen Reflexionsverlust der Schallimmission von ca. 1-2 dB (A) am Immissionsort.

3.10 Grünordnung

Das Plangebiet ist in seinem derzeitigen Zustand zu nahezu 100 % versiegelt. Durch eine Neubebauung wird die Versiegelung teilweise rückgängig gemacht.

4. Zusammenfassung

Durch die bestehende Bauleitplanung wird für die Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplanverfahren notwendig. Um der Stadt Kosten zu sparen und sicher zu stellen, dass unerwünschte Vorhaben vermieden werden, bietet sich das bauleitplanerische Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an (VEP).

Die Baumaßnahme dient der Versorgung der umliegenden Bewohner, insbesondere des Stadtteils Eichwasen.

Dem Wunsch der Stadtverwaltung auf Erhalt von Gewerbegrundstücken wird in hohem Masse dadurch entsprochen, dass das zu beplanende Grundstück bereits Handel ausnahmsweise zulässt. Die anderen Grundstücke bleiben unberührt als Gewerbeflächen erhalten. Bei einem anderen Standort müssten zusätzliche Handelsflächen ausgewiesen werden.

Das Grundstück ist verkehrlich über sehr kurze Wege an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes durch Ziel und Quellverkehr ist somit nicht gegeben.

Die derzeitige ungeordnete bauliche und architektonische Situation am Eingang zur Stadt könnte ein neues Erscheinungsbild erlangen (Stadtter).

Die 100 % Versiegelung wird aufgelöst und durch Grünbereiche und Bäume aufgewertet.

Ein VEP Verfahren kann zeitnah und kostengünstig für die Stadt umgesetzt werden. Haushaltsmittel der Stadt sind nicht notwendig.

Das Plangebiet ist mit 7065 m² sehr kompakt, ein zusätzlicher Flächenverbrauch somit nicht notwendig.

Die Betreiber Edeka und Fränky stehen als Betreiber fest.

Die Grundstücke sind mittlerweile im Besitz der Investoren und somit gesichert.

Antragsteller:

Stuttgart, den 30. Aug. 2010
Look & Find

S a u r

Anlagen:

1. Der Antrag vom 25.07.2010 ergänzt am 30.Aug. 2010
2. Entwurf des Bebauungsplanes
3. Plan mit Eintragung der Sichtbeziehungen
4. Vergleich der Projekte EDEKA und Rewe unter den Gesichtspunkten von Städtebau, Baurecht und Umwelt
5. Gesichtspunkte Regionalität, Ökonomie, Nachhaltigkeit in Energie, Arbeitsplätze und Anzahl der Artikel.