

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/350/2014

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Bebauungsplan P-5-75 - Sachvortrag zur Errichtung einer Tankstelle und Diskothek

Anlagen:

1. Luftbild (Ausschnitt)
2. Konzeptskizze

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.02.2014	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten	Kosten entstehen erst bei Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens, was nicht Bestandteil der aktuellen Entscheidung ist.		

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück Am Falbenholz 17 – Gemarkung Penzendorf, Flurstück 117/6 – gibt es von Seiten der Eigentümerin (Jost Hurler Development GmbH) das Interesse, eine Tankstelle sowie eine Diskothek auf den noch freien Grundstücksflächen zu errichten. Mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 08.10.2013 wurde die Idee grundsätzlich bestätigt. Im Vorfeld wurden von der Eigentümerin Untersuchungen beauftragt, die die Auswirkungen des Verkehrs und der Lärmimmissionen klären. Ergebnisse liegen vor und bestätigen unter den jeweils getroffenen Annahmen, dass grundsätzlich die geplante Nutzung möglich ist. In der Zwischenzeit hat die Eigentümerin erste Gespräche mit einem möglichen Diskotheken-Betreiber geführt. Die Ergebnisse werden im Hause Hurler ausgewertet und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Bei positivem Ausgang besteht der Wunsch, das Vorhaben zu realisieren.

Die Umsetzung bedarf der Änderung des Bebauungsplanes P 5 75 auf bereits vorhandenen Bauflächen sowie eine Konkretisierung des Vorhabens und der dazu gehörigen Gutachten. Dies ist nicht Bestandteil des Sachvortrags bzw. der Kenntnisnahme.

II. Sachverhalt

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 08.10.2013 wurde die Absicht der Eigentümerin des Grundstücks - Gemarkung Penzendorf, Flurstück 117/6 – Am Falbenholz 17 im nördlichen Bereich eine Diskothek und Tankstelle errichten zu wollen, vorgestellt und die Weiterverfolgung dieser Idee beschlossen.

Eigentümerin ist die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft München, die neben der HUMA auch das von der geplanten Änderung betroffene Nachbargrundstück besitzt. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein Edeka-Lagerzentrum. Daran nördlich anschließend entsteht ein genehmigter Mitarbeiterparkplatz.

1. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der sechsten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75 und ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für Möbellager und Lagerzentrum für Frischwaren festgesetzt. Im Plan festgesetzte Baugrenzen lassen weitere bauliche Nutzungen des Grundstücks zu, auch wenn aktuell teilweise Kiefernbestand vorhanden ist. Die geplanten Nutzungen für ein Teilbereich des Grundstücks sind durch die bestehenden Festsetzungen nicht abgedeckt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Aus eigenen Überlegungen heraus und Wünschen der Kunden möchte die Eigentümerin der HUMA eine „freie Tankstelle“ anbieten und über den Pulverhausweg erschließen. Die angedachte Waschanlage ist nicht mehr Bestandteil des Konzepts. Die Öffnungszeiten sollen in Korrespondenz mit denen der HUMA stehen.

Auf der verbleibenden Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Diskothek angedacht. Vorteile werden darin gesehen, einen Teilbereich der vorhandenen Stellplätze der HUMA gleichzeitig als Stellplätze für die geplante Nutzung bereitstellen zu können. Eine zeitliche Überlagerung der Öffnungszeiten bzw. Betriebszeiten mit der Tankstelle sind nicht geplant.

Vorgelegte Gutachten (Schall und Verkehr) prognostizieren, dass die angestrebten Nutzungen grundsätzlich möglich seien. Eine konkrete Aussage ist erst beim Vorliegen eines konkreten Vorhabens möglich.

Aktuell fanden erste Gespräche zwischen der Eigentümerin und einem potenziellen Betreiber statt, der grundsätzliches Interesse zeigt. Die Rahmenbedingungen werden zur Zeit im Hause Hurler auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft. Bei positivem Ergebnis strebt die Eigentümerin die Realisierung des Vorhabens an. Die Notwendigkeit eines offenen Bebauungsplanänderungsverfahrens für diesen Zweck sind den Beteiligten klar.

3. Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Beide Nutzungen, Tankstelle und Diskothek, waren im Gebiet Am Falbenholz in der Vergangenheit bereits einmal vorhanden. Die Beurteilung muss dennoch an Hand der aktuellen Rechtslage erfolgen. Generell sei angemerkt, dass eine Diskothek im Stadtgebiet von Schwabach ein sinnvolles, bisher nicht vorhandenes, Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene darstellt.

Beide Nutzungen werden derzeit nicht durch die Festsetzungen des Sondergebiets in diesem Bereich abgedeckt und könnten nur mit einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zulässig werden. Die bereits vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen ändern sich dadurch nicht.

Für die konkrete Prüfung der Auswirkungen von Schall und Verkehr muss im Laufe eines angestrebten Bauleitplanverfahrens das Vorhaben und die dazu gehörigen Gutachten konkretisiert werden.

III. Weiteres Vorgehen

Bei positivem Ausgang der Wirtschaftlichkeitsprüfung im Hause Hurler könnte ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 gefasst werden.

IV. Kosten

Kosten des Bauleitplanverfahrens und notwendiger Gutachten entstehen erst im Verfahren auf Grundlage eines noch zu fassenden Aufstellungsbeschlusses. Mündlich hat die Eigentümerin eine Kostenübernahme zugesagt.