



| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Sachvortragende/r | Amt / Geschäftszeichen |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Stadtplanungsamt |

| |
|------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak |
|------------------------------------|

**Bebauungsplanverfahren S-110-10, 1. Änderung "Gewerbepark West"
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan S-110-10, 1. Änderung „Gewerbepark West“
2. Erschließungskonzept der östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes West (eigenständiges Bebauungsplanverfahren S-121-25)

| Beratungsfolge | Termin | Status | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------------|--------------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 03.06.2025 | nicht öffentlich | Beschlussvorschlag |
| Stadtrat | 27.06.2025 | öffentlich | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan S-110-10, 1. Änderung „Gewerbepark West“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich aufgestellt.

| Finanzielle Auswirkungen | X | Ja | Nein |
|--|---|---|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag | | Planungskosten und Gutachten | |
| Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt | | Kosten für die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden im weiteren Verfahren ermittelt | |
| Haushaltsmittel vorhanden? | | Ja, weitere Haushaltsmittel werden für HH2026 angemeldet . | |
| Folgekosten? | | | |

| Klimaschutz | | | |
|---|--------------|---|-------|
| I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz: | | II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? | |
| | Ja, positiv* | | Ja* |
| X | Ja, negativ* | X | Nein* |
| | Nein | | |

*Erläuterungen dazu werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplanunterlagen (Umweltbericht) aufgeführt.

I. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ wurde der erste Bauabschnitt des geplanten Gewerbepark West umgesetzt. Die dort geschaffenen gewerblichen Bauflächen werden in absehbarer Zeit vollständig bebaut sein.

Im Zuge der Erweiterung des o.g. Gewerbegebietes in die östliche und westliche Richtung sind Anpassungen im Bereich der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes notwendig.

Aufgrund der künftig größeren Ausdehnung der gewerblichen Flächen sollen auch, die Möglichkeiten für Einzelhandels- und Gastronomienutzungen erweitert werden.

Das dazu notwendige Änderungsverfahren wird eingeleitet.

II. Sachvortrag

Hinweise:

Abkürzung Gewerbepark West -GE West

Alle im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in Gemarkung Schwabach

Der erste Bauabschnitt des Gewerbepark West nördlich der Nördlinger Straße ist fast vollständig abgeschlossen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Faktor bei weiteren städtebaulichen Planungen in diesem Bereich.

Unter Beachtung dieser Zielsetzung ist auf Grund der aktuellen eingeleiteten Erweiterung des o.g. GE West in die östliche und westliche Richtung und auch südlich der Nördlinger Straße der rechtsgültige Bebauungsplan S- 110-10 „Gewerbepark West“ anzupassen.

1. Änderungen im Bereich der Verkehrsflächen

Mit der geplanten östlichen und westlichen Erweiterung des Gewerbepark West sind Anpassungen in der Straßenführung des Bebauungsplanes S-110-10 notwendig.

Im Rahmen der Entwicklung des Erschließungskonzeptes für die östliche Erweiterung des Gewerbepark West sollen z.B. die neuen gewerblichen Bauflächen direkt von der Gobelstraße erschlossen werden.

2. Anpassungen in der Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ sind gem. § A.1.3 der textlichen Festsetzungen folgende Regelungen für Einzelhandel und Gastronomie für diese Fläche getroffen:

A.1.3 Gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:

- f) Einzelhandelsbetriebe. Davon ausgenommen werden können Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweils ansässigen Gewerbebetrieb stehen (Verkauf ausschließlich vor Ort produzierter Waren mit nicht zentrenrelevantem Sortiment*) und in ihrer Funktion und Fläche deutlich untergeordnet sind. Als untergeordnet gelten für Verkaufsstellen: max. 5% der Erdgeschossgrundfläche (Brutto) der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) darf nicht überschritten werden.
- g) Großhandelsbetriebe, die Waren an den Letztverbraucher verkaufen
- h) Gastronomiebetriebe mit einer Gastraumfläche sowie Freiraumfläche von mehr als 50m². Davon ausgenommen und damit zulässig sind dem Gewerbebetrieb zugeordnete Betriebskantinen.

In Hinblick auf die geplante Erweiterung des Gewerbeparks West sollen die o.g. Nutzungen gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO im einzuleitenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan S-110-10 überprüft und angepasst werden.

3. Weiteres Vorgehen

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ wird ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt.

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.

III. Kosten

Es fallen Planungskosten an.

Auf Grund der geänderten Gesetzesgrundlage muss zumindest das Immissionsgutachten aktualisiert werden.

Folgekosten entstehen ggf. durch die Umsetzung baulicher Maßnahmen (u.a. Kanalbau, Straßenrückbaumaßnahmen).

Die Kalkulation der Kosten wird nach Vorlage einer Erschließungsplanung erfolgen und im weiteren Verfahren eruiert.

:

IV. Klimaschutz

Die klimaschutzrelevanten Themen und Aufgaben wurden bereits im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ bewältigt.