



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde
--------------------------------

**Bebauungsplan L-11-91, 5. Änderung „Sondergebiet – Einzelhandel an der Katzwanger Straße,, - Aufstellungsbeschluss**

1. Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf L-11-91, 5. Änderung „Sondergebiet – Einzelhandel an der Katzwanger Straße“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.01.2026	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes L-11-91, 5. Änderung „Sondergebiet – Einzelhandel an der Katzwanger Straße“, wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.  
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Kosten werden vom Investor übernommen (mit Ausnahme hoheitlicher Aufgaben).	
Haushaltsmittel vorhanden?		Nicht erforderlich.	
Folgekosten?		Nein.	

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flurnummer (FINr.) 456/85 (Gemarkung Penzendorf) den bestehenden Einzelhandelsstandorts maßvoll weiterzuentwickeln.

Ziel der Entwicklung ist, den bestehenden Einzelhandelsstandort zu erweitern und die Versorgung der Bevölkerung auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Der Einzelhandelsstandort an der Katzwanger Straße ist für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung.

Das jetzige Baurecht weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach §6 BauNVO aus, wodurch nur eine begrenzte Bereitstellung von Verkaufsfläche ermöglicht wird. Durch die Ausweisung der Fläche der FINr. 456/85 als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO, kann eine gemäßigte Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts auf Antrag des Investors ermöglicht werden.

Die Flurnummer 456/13 wird in Abstimmung mit dem Eigentümer in den Geltungsbereich einbezogen. Die Fläche wird, entgegen der Flurnummer 456/85, weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan L-11-91, 5. Änderung, umfasst die Flächen der Flurstücke (FINr.) 456/85 und 456/13 (alle Gemarkung Penzendorf). Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes befindet sich lediglich auf der FINr. 456/85. Die FINr 456/13 wird auf Grund der Bestandssituation und des Zusammenhangs der Grundstücke dennoch mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Katzwanger Straße und grenzt im Osten an ein bestehendes Wohngebiet sowie im Süden an eine Tankstelle an.

Der jetzige Geltungsbereich ist derzeit mit einem Lebensmittel- sowie einem Getränkemarkt bebaut, die beide in Betrieb sind. Die restlichen Flächen sind fast vollständig mit zugehörigen Parkplätzen bebaut.

### **2. Planungsrechtliche Situation und Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan umfasst die vorgenannte fünfte Änderung und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als gemischte Baufläche ausgewiesen, weshalb eine Anpassung der Fläche der FINr. 456/85 hin zu Sonderbaufläche erforderlich ist.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB angewendet.

Die geltenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind erfüllt:

- der neue Geltungsbereich weist i. S. d. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> auf (Gesamtfläche Geltungsbereich 10.778 m<sup>2</sup>)
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,

– es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs.3 Nr.1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,

– Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Das jetzige Baurecht weist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach §6 BauNVO aus, wodurch nur eine begrenzte Bereitstellung von Verkaufsfläche ermöglicht wird. Durch die Ausweisung der Fläche der FINr. 456/85 als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO, kann eine gemäßigte Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts auf Antrag des Investors ermöglicht werden. Die Fläche der FINr. 456/13 soll weiterhin als Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen werden.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

### **3. Städtebauliche Vorgaben**

In dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Schwabach aus dem Jahr 2019 ist der Einzelhandelsstandort an der Katzwanger Straße als ein privilegierter Nahversorgungsstandort untersucht worden. Das Einzelhandelsgutachten betont, dass „im Sinne einer wohnortnahen, flächendeckenden Versorgungsstruktur [...] die wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorte und die wohngebietsnahen Standorte zukunftsfähig und maßstäblich abgesichert werden. [Den] Standorten sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, sich an ihren Bestandsstandorten maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels anpassen zu können“ (Einzelhandelsgutachten 2019: Seite 89).

Im weiteren Verfahren wird die geplante Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts an der Katzwanger Straße mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachten abgeglichen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Folgende weitere Planungsschritte stehen an:

- Veröffentlichung im Amtsblatt
- Öffentliche Auslegung

### **III. Kosten**

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Planung anfallen, sind vom Investor zu tragen. Ausgenommen hiervon sind hoheitliche Aufgaben.

### **IV. Klimaschutz**

Keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.