

Aktenzeichen

Verfasser

Binder, Jürgen

Beratung

Bauausschuss

Datum

01.02.2016

öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr.28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr.3 zum Bebauungsplan Nr. S13 "Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße"

a) Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

b) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

An der Schalkhäuser Landstraße plant ein Investor die Errichtung von Einzelhandelsflächen westlich der Siedlung „Am Kornfeld“.

Dazu wurde mit Schreiben vom 20.01.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Nahversorgermarktes an der Schalkhäuser Landstraße beantragt.

Vorbereitende Gespräche zu diesem Projekt wurden im Stadtentwicklungsamt bereits Ende 2015 geführt.

Geltendes Planungsrecht / Bestandssituation

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Grünflächen – mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dar.

Der aus dem Jahr 1984 stammende Bebauungsplan Nr. S13 setzt „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie die Schutzzone einer 110kV Freileitung fest. Städtebaulich war dies bislang als freizuhaltende Grünzäsur zwischen Schalkhausen und dem o.g. Siedlungszusammenhang vorgesehen.

Das Grundstück wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Im südöstlichen Bereich wird die Fläche von der 110kV Freileitung überspannt.

Entlang der Nordgrenze verläuft die Schalkhäuser Landstraße mit Fuß- und Radweg, im Nordosten befindet sich eine Bushaltestelle.

Änderungsplanung

Der Planentwurf umfasst die Fl.Nr. 100 Gmkg. Schalkhausen mit ca.5.900m².

Vorgesehen bzw. im Falle der Zulassung notwendig wäre die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO).

Festgesetzt werden soll u.a. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine maximale Wandhöhe von 10,0 m und eine Dachneigung von 0° bis 15 °.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung Sonderbaufläche Einzelhandel erfolgt parallel zur Bebauungsplanänderung.

Ein Schallschutzgutachten betreffend der benachbarten Wohnsiedlung, sowie eine Verkehrsuntersuchung, da voraussichtlich der Bau einer entsprechenden Abbiegespur nötig würde, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht sind erforderlich. Diese müssten vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Ansbach beauftragt werden.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Als Ziel ist im EEK die Verbesserung der Versorgung des Stadtteils Schalkhausen formuliert, diese muss in Kombination mit den benachbarten Stadtteilen Innenstadt – Altstadt und dem Bereich B14 – West gesehen werden. Ein Standort ist so zu wählen dass er nicht nur den Stadtteil Schalkhausen, sondern auch die innerstädtischen Bereiche versorgt. Dabei steht die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (periodische Güter) im Vordergrund.

Die zu überplanende Fläche liegt weiterhin im Sonderbereich Schalkhausen, darin vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Ergänzung des vorhandenen Sortimentsangebots.
- Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente, nur Sortimente aus der Sortimentsliste der nicht zentrenrelevanten Sortimente.
- Schwerpunkt sollte auf den Bereichen Baumarktsortimente, Elektrogeräte und Sportgeräte liegen.
- Für den Sonderbereich Schalkhausen wird die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erweitert um die Sortimente Informationstechnik, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation. Die Ansiedlung eines entsprechenden Elektronikbieters wäre an diesem Standort denkbar.
- Mögliche Erweiterung der vorhanden Standorte um max. +15%.

Da der geplante Nahversorger somit in Teilen nicht vom aktuellen EEK abgedeckt ist, wäre die Verträglichkeit des angestrebten Nahversorgermarktes mit einem Gutachten nachzuweisen. Dies ist, wie die Verfahrens- und Planungskosten ebenfalls vom Vorhabenträger (Investor) zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

- a) Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Deckblattes Nr. 28 vom 27.01.2016 für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße gem. § 2 BauGB geändert.
- b) Der Bebauungsplan Nr. S13 wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S13 vom 27.01.2016 „Nahversorgungsmarkt Schalkhäuser Landstraße“ gem. § 2 BauGB geändert.

c) Für die unter a) und b) genannten Entwürfe der Bauleitpläne wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ansbach, den 01.02.2016
Stadt Ansbach