

Aktenzeichen

Verfasser

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bauausschuss

06.02.2017

öffentlich

Stadtrat

16.02.2017

öffentlich

Betreff

Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße,,

a) Bericht über die Standortalternativprüfung

b) Beratung über die Offenlage

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2016 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen und beschlossen, die Bauleitplanverfahren Deckblatt Nr. 28 zum Flächennutzungsplan für einen Teilbereich südlich der Schalkhäuser Landstraße und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Nahversorgungsmarkt an der Schalkhäuser Landstraße“ zunächst auszusetzen.

Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob für die vorgesehene Ausweisung anderweitig Flächen vorhanden sind, um eine Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

I. Bericht über die Standortalternativenprüfung

Es wurden 13 zu prüfende Alternativstandorte ermittelt und mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Diese Flächen wurden auf folgende Kriterien hin untersucht:

Ausschlusskriterien:

- 1) fehlende Realisierungsmöglichkeit hinsichtlich Größe/Zuschnitt
- 2) fehlende Realisierungsmöglichkeit hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit
- 3) dem Vorhaben entgegenstehende konkrete Planungsabsichten

Abwägungskriterien:

1. Städtebaulich integrierte Lage als Voraussetzung für Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel.
 - a. baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen bei Standort in Ortsrandlage (im Anschluss an den Hauptort Ansbach)
 - b. anteiliger fußläufiger Einzugsbereich
 - c. ortsübliche ÖPNV-Anbindung

oder Standort im Bebauungszusammenhang bzw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (vorhandenes Baurecht für Märkte bis 1.200 m² Geschossfläche gem. der Regelvermutungsgrenze nach §11(3) BauNVO) .

2. Standort in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, der nicht zu bandartiger Siedlungsentwicklung führt

3. Beitrag zur Verbesserung der Versorgung

- a. im Stadtteil Schalkhausen
- b. im Nahversorgungsbereich (NVB) Schalkhäuser Straße
- c. in der Bocksberg-Siedlung/dem sonstigen Stadtgebiet

4. Verkehrserschließung/ Erreichbarkeit mit Pkw/Parkmöglichkeiten

5. Sichtbarkeit/Attraktivität als Handelsstandort

Nach erfolgter Prüfung wurden alle Eigentümer von potentiell geeigneten Flächen mit Schreiben vom 08.11.2016 (Frist bis 30.11.2016) seitens der Stadt Ansbach angefragt, ob deren Eigentümerdaten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Sonderbauflächen im Westen der Stadt Ansbach an Dritte weitergegeben werden dürfen.

Positive Rückmeldung kam von den Eigentümern folgender Flurnummern:
(Standort Zeile A14 Alternativprüfung)

- Fl.Nr. 2023/7 Gmkg. Ansbach
- Fl.Nr. 2019 Gmkg. Ansbach
- Fl.Nr. 2006/7 Gmkg. Ansbach

Anschließend wurde der Investor gebeten, die Verkaufsbereitschaft bzw. Verfügbarkeit der Flächen abzufragen und die Stadt Ansbach vom Ergebnis der Verhandlungen in Kenntnis zu setzen.

Mit Schreiben vom 13.01.2017 teilte der Investor mit und begründete, dass aufgrund der technischen Unzulänglichkeiten für die angestrebte Einzelhandelsnutzung sowie der geforderten Kaufpreise die genannten Flurstücke als Alternativstandorte ungeeignet seien. Er strebe weiter an, seine Planungsabsichten am bisherigen Standort Fl.Nr. 100 Gmkg. Schalkhausen zu realisieren und beantragt das Bauleitplanverfahren entsprechend fortzuführen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angeregten Gutachten und Untersuchungen

- Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich des EEK
- Umweltbericht
- saP (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)
- Immissionsgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Freiflächengestaltungsplan

wären vom Investor zur Offenlage vorzulegen.

II. Stellungnahme der Verwaltung

Nach wie vor überreizt das Vorhaben die im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) gesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen im periodischen Bedarf bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Diese waren mit Zulassung des Fach- und Lebensmittelmarktzentrums Retti-Center ausgereizt. Dieser Mangel könnte durch ein ergänzendes Gutachten, wie bereits vorge-tragen, abgestellt werden. Vor dem Hintergrund der veränderten Lebensmittel- und Einzelhandelslandschaft sowie einem sich wandelnden Konsumverhalten ist zu hinterfragen, inwieweit

insbesondere großflächiger Einzelhandel an nicht oder nur bedingt integrierten Standorten der Altstadt bzw. dem gesamten zentralen Versorgungsbereich schadet. Gleichzeitig kann aber auch aufgrund der vorhandenen Sättigung im Sortiment Lebensmittel ein entsprechendes Vorhaben zur Gefährdung / Verdrängung anderer, gewachsener Standorte führen, die ihrerseits evtl. unter räumlichen Einschränkungen leiden, welche eine Erweiterung verhindern oder erschweren. Eine Vielzahl solcher „Satelliten“ in verkehrlich gut angebundenen Lagen kann dies forcieren. Sollte das Verfahren fortgeführt werden und ein Verträglichkeitsgutachten positiv ausfallen, wären auch entsprechende Beschränkungen zur Sortimentsgestaltung im Bebauungsplan zu erwägen. Im Hinblick auf die gewünschte Nahversorgung in Schalkhausen wäre eine ausschließliche Nutzung durch einen Lebensmittelhändler bei limitierter Gesamtverkaufsfläche Ziel der Entwicklung; dies kann der Bebauungsplan regeln.

Ob die Nahversorgung in Schalkhausen bzw. im westlichen Stadtgebiet durch das hier in Rede stehende Vorhaben jedoch substantiell verbessert wird, ist vor allem an der Lage des Vorhabens zu messen. Die dem Vorhaben zu Grunde liegende Absicht, die "Nahversorgung" Schalkhausens zu verbessern ist aufgrund der Lage in 960 Metern Entfernung zum Ortskern höchst fraglich. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Verkürzung der Auto- oder Fahrradfahrt für den Kunden aus Schalkhausen, denn tatsächliche Nahversorgung ermöglicht das Vorhaben nicht. Bis auf die kleine Siedlung Am Kornfeld bzw. Am Reiterzentrum fehlt fußläufige Kundschaft. Die Anbindung des geplanten Marktes durch den ÖPNV ist zudem aufgrund der Ringlinie defizitär.

Positiv ist natürlich zu sehen, dass ein derzeit mit Nahrungsmitteln unterversorgter Bereich eine bessere Versorgung erhält.

Verwaltungsseitig herrscht insofern in der Summe Skepsis, ob die postulierten Ziele des Vorhabens tatsächlich eintreten werden – oder ob nicht tatsächlich eine gesamtstädtisch spürbare Beeinträchtigung der gewachsenen Standorte sowie des zentralen Versorgungsbereichs entsteht, wie auch das EEK suggeriert.

Beschlussvorschlag:

Variante 1: Beschlussvorschlag:

Von der erfolgten Standortalternativenprüfung wird Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen des Vorhabens und der nicht sinnvoll erzielbaren Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schalkhausen wird das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt.

Variante 2: Beschlussvorschlag:

Von der erfolgten Standortalternativenprüfung wird Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Das Bauleitplanverfahren wird fortzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, bis zur Beteiligung notwendige Gutachten und Pläne (Verkehrsuntersuchung, Immissionsgutachten, Umweltbericht, saP, Freiflächengestaltungsplanung) beizubringen. Die Verwaltung hat ferner ein Gutachten zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ansbach in Auftrag zu geben.

Durch geeignete Festsetzungen und Regelungen ist eine Nutzung der geplanten Immobilie jenseits von Lebensmitteleinzelhandel auszuschließen.

Die sich aus den Gutachten ergebenden baulichen Notwendigkeiten des Vorhabens, insbesondere der Verkehrsanlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen bzw. finanzieren.