



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

Sachbearbeiter/in: Alexandra Schipp

Bebauungsplan P-11-19 "Pfannestiel" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung – Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan P-11-19
- 2 Städtebaulicher Entwurf – Bebauungsvorschlag P-11-19

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.07.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.07.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren P-11-19 „Pfannestiel“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
2. Der wirksame Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Die Gesamtkosten umfassen ca. 15.000 €. Der Vorhabenträger beteiligt sich mit ca. 10.280 €. Die Stadt beteiligt sich mit einem Kostenanteil von ca. 4.720 €.
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Die Gesamtkosten der Maßnahme werden im weiteren Verfahren ermittelt.
Haushaltsmittel			Im Haushalt 2019 vorhanden
Folgekosten			Straßenunterhalt

I. Zusammenfassung

In Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Für den Bereich Pfannestiel (Fl. Nrn. 57, 57/4, 57/8, 57/7, 81/3 und eine Teilfläche von Fl. Nr. 81/5, Gemarkung Penzendorf) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger „wir projektieren bau + immobilien GmbH & Co. KG“ ist Eigentümer der Grundstücke 57/8 und 81/3 und beabsichtigt diese mit Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung zu planen. Es handelt sich beim Grundstück 57/8 um eine brachliegende, ehemals gewerbliche Fläche. Für die Planung und Erschließung sind die angrenzenden und betroffenen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Eine „Vereinbarung zur Erstellung der Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten“ zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwabach wurde geschlossen.

Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Vor diesem Hintergrund soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren P-11-19 „Pfannestiel“ gefasst werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.490 m², liegt am Ende der Straße Pfannestiel und umfasst die Fl. Nrn. 57, 57/4, 57/8, 57/7, 81/3 sowie eine Teilfläche von Fl. Nr. 81/5, Gemarkung Penzendorf, und ist im beiliegenden Plan „Übersicht Geltungsbereich“ vom 12.06.2019 (Anlage 1) dargestellt. Im Westen grenzt der Planbereich an das bestehende Wohngebiet. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet VII und die Rednizaue.

2. Planungsrechtliche Situation

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zu berichtigen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblichen Fläche, Fl. Nr. 57/8, besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche. Das Gebiet liegt im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Penzendorf.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke 57/8 und 81/3. Die Erschließung für das Vorhaben ist nur über das Grundstück Fl.Nr. 81/3 möglich. Da ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 81 und 81/10, lastend an Fl. Nr. 81/3, sowie ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 57, 57/4 und 57/7, lastend am Grundstück Fl. Nr. 57/8 und 81/3, sowie Abwasserkanalleitungs- und Hebeanlagenmitbenutzungsrecht sowie Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Fl. Nr. 57/4, lastend am Grundstück Fl. Nr. 57/8 vorliegen, werden die beiden Fl. Nr. 57/4 und 57/7 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund wird die Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gesehen, den Geltungsbereich um die angrenzende Grundstücke zu erweitern, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Folgende Grundstücke sind somit in die Planung einzubeziehen: Fl. Nrn. 57, 57/4, 57/7, 57/8, 81/3 und im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung eine Teilfläche von Fl. Nr. 81/5.

Weitere Belastungen sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Starkstromleitungsrechte, lastend an Fl. Nr. 57/8, d. h. der notwendige Baubeschränkungsbereich ist hier einzuhalten.
- amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenzen liegen in Fl. Nr. 57/8, d.h. Bauen innerhalb der Grenzen ist aus Gründen des Hochwasserschutzes gemäß § 78 Abs. 4 und 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten.

3. Planungsziele

In Schwabach gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit, um mehr Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Überplanung des Gebiets durch Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung. Vor dem Hintergrund der o. g. rechtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen sind die angrenzenden und betroffenen Grundstücke in die Planung miteinzubeziehen, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen.

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Bebauungsplankonzeption ist die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet VII und die Rednitzau zu berücksichtigen, d. h. ein sensibler Umgang hinsichtlich Arrondierung des Siedlungsbereiches ist zu beachten.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Die Stadt führt das Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan durch.

4. Städtebauliche Bebauungskonzeption

Der städtebauliche Entwurf ist als Bebauungsvorschlag für das Plangebiet zu verstehen (Anlage 2). Das Gebiet ragt erhöht als Art Plateau in den Landschaftsraum hinein. Daher gilt es behutsam mit der Nähe zum Landschaftsraum umzugehen.

Ziel ist es, eine lockere Bebauungsstruktur zu schaffen. Folglich wird für das Gebiet eine offene Bauweise und Einzelhäuser als Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO geplant, um den Siedlungscharakter zu bewahren und um die Sichtbezüge des benachbarten Landschaftsraumes zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel ist es, für das Plangebiet 13 Baugrundstücke mit je einem Wohngebäude zu entwickeln. Des Weiteren ist vorgesehen, dass max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Aufgrund des unterschiedlichen Zuschnitte der Flurstücke, Topographie, Bestandsbäumen und der oben beschriebenen planungsrechtlichen Situation, variieren die Baugrundstücksgrößen. Die durchschnittliche Baugrundstücksgröße liegt bei ca. 560 m².

Das Gebiet wird über eine Straße, Grundstück Fl. Nr. 81/3, und einen Wendehammer verkehrlich erschlossen. Die Straße und der Wendehammer sind als öffentliche Verkehrsfläche auszubilden, einschließlich der vier öffentlichen Stellplätzen mit dem Straßenraum davor. Von der öffentlichen Verkehrsfläche gehen Eigentümerwege ab, die die hinterliegenden Baugrundstücke erschließen. Mit dem Wendehammer ist ein Wenden für das Müllfahrzeug möglich.

Als Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die entwickelnden Flächen vorgesehen. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) ist eine GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen. Des Weiteren sind ein Vollgeschoss + Dach am Randbereich hin zum Landschaftsraum angedacht, in anderen Bereichen sind 2 Vollgeschosse denkbar.

Ein sensibler Umgang mit den Bestandsbäumen am Rand des Plangebiets wird als wichtig erachtet. Es ist vorgesehen die Bestandsbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB), die den Geltungsbereich im Norden, Osten und teilweise im Süd säumen, zu erhalten. Der bestehende Charakter soll mit Hilfe der Festsetzungen in der Grünordnung gesichert und ergänzt werden.

5. Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauGB weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des geplanten Bebauungsplans als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vorliegt, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich in „Wohnbaufläche“ nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen
- die zulässige Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. 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

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll durchgeführt werden, um zum frühen Zeitpunkt des Verfahrens durch Belange und Äußerungen der durch die Überplanung betroffenen Flächen eine bessere Einschätzung zu erhalten. Der städtebauliche Entwurf stellt einen Bebauungsvorschlag dar (siehe 4. Städtebauliche Bebauungskonzeption sowie Anlage 2).

6. Finanzierung

Kostenübernahmevereinbarung

Die Planungsleistungen zum Bebauungsplan erfolgen durch die Stadt. Die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung durch stadtinterne Planungen entstehen, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die entsprechende „Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten“ wurde geschlossen.

In diesem Vertrag ist eine Kostenaufteilung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgelegt. Dabei werden im Kostenverteilungsschlüssel die zu entwickelnden Flächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche gesetzt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fl. Nrn. 57/8 und 81/3. Das Grundstück mit Fl. Nr. 57 ist direkt betroffen von der Planung. Die anteilige Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers erfolgt aus diesem Grund für die Fl. Nrn. 57, 57/8 und 81/3. Dies bedeutet für den Vorhabenträger einen Anteil von 69,5 % der Gesamtkosten. Für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich übernimmt die Stadt die Planungskosten und beteiligt sich mit 30,5 % der anteiligen Gesamtkosten.

Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Nach diesem Vertrag sind die im Geltungsbereich der Planung festgesetzten Erschließungsanlagen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten.