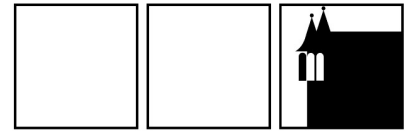


BESCHLUSS

- öffentlich -

A.41/033/2020

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragender	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" - Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Billigung des erneuten Entwurfs

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2021	öffentlich	Beschluss

Mit Debatte - einstimmig - Anwesend: 36

1. Die Abwägungsempfehlungen zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand 01.12.2020), wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2020 wird gem. § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt erneut öffentlich ausgelegt.

.....
Vorsitzender



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/033/2020

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S" - Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Billigung des erneuten Entwurfs

Anlagen

1. Abwägungstabelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 06.07. bis 06.08.2020
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 Stand (01.12.2020)
3. Textliche Festsetzungen VEP S-IX-18 Stand (01.12.2020)
4. Vorhaben- und Erschließungsplan – Erschließung/ Stellplätze Stand (01.12.2020)
5. Vorhaben- und Erschließungsplan – Bebauung Stand (01.12.2020)
6. Vorhaben- und Erschließungsplan – Grünanlagen Stand (01.12.2020)
7. Vorhaben- und Erschließungsplan – Ver- und Entsorgung Stand (01.12.2020)
8. Vorhaben- und Erschließungsplan – Fassaden Stand (01.12.2020)
9. Begründung mit Anlagen (Anlagen in der Cloud) Stand (01.12.2020)
10. Anlage 1 der Begründung: Schallgutachten vom 23.11.2020 (Cloud)
11. Anlage 2 der Begründung: Stellungnahme zum Schallgutachten vom 20.11.2020 (Cloud)
12. Anlage 3 der Begründung: Verkehrsgutachten vom März 2020 (Cloud)
13. Anlage 4 der Begründung: Sanierungsbericht vom März 2018 (Cloud)
14. Anlage 5 der Begründung: E-Mail Wasserwirtschaftsamt vom 15.08.2018 (Cloud)

Hinweis: Die Anlagen zur Begründung werden auf Grund des Umfangs in der SecureCloud bei der Stadt Schwabach bis zur Sitzung gespeichert. Der Link wird gesondert verschickt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Ratsinformationssystem verfügbar.

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der erneute Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand 01.12.2020), wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2020 wird gem. § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt erneut öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ hat in der Zeit vom 06.07. bis 06.08.2020 öffentlich ausgelegen und es fand gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

In der heutigen Sitzung sollen die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge behandelt und abgewogen werden und der ergänzte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den entsprechenden Änderungen erneut gebilligt werden.

Zudem wurde das Schallgutachten fertiggestellt. Die dort festgestellten Pegelerhöhungen werden erläutert und umfassend dargestellt.

Alle Gutachten, die das Vorhaben betreffen, werden als Anlagen der Begründung beigelegt und somit der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll die beschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (siehe Anlage 1)

1.1 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg (StBA)

Eine Zustimmung zum Bebauungsplan wird von der Einhaltung der Auflagen aus der vorangegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abhängig gemacht. Dort fordert das StBA eine Verkehrsuntersuchung insbesondere der beiden Knotenpunkte der Nördlichen Ringstraße mit der Galgengartenstraße und der Staedtlerstraße sowie die daraus resultierende Verkehrsplanung der beiden Knotenpunkte.

Die angepasste Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros INVER wurde vorgelegt (siehe Anlage 12). Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass die beiden Knotenpunkte bereits jetzt, auch ohne das geplante Vorhaben, überlastet sind. Die Gutachter empfehlen an beiden Knotenpunkten eine Lichtsignalanlage. Um eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Nördliche Ringstraße/ Nürnberger Straße/ Galgengartenstraße errichten zu können, müssten einzelne Verkehrsströme von dem Knotenpunkt abgehängt werden.

Bei einem Gespräch mit dem StBA Nürnberg am 21.09.2020 hat die Stadt mitgeteilt, dass Änderungen der Verkehrsführung bei vom Nürnberger Torplatz abzweigenden oder einmündenden Straßen – insbesondere die Altstadt betreffend - erst dann in Frage kommen, wenn die Möglichkeiten und Auswirkungen im Rahmen des Mobilitätsplanes großräumiger betrachtet und geprüft wurden und entsprechende Beschlüsse vorliegen. Das StBA hat deutlich gemacht, dass aufgrund der Gefährdungslage (die Unfallkommission hat dringenden Handlungsbedarf aufgezeigt) nicht auf die Ergebnisse des Mobilitätsplanes gewartet werden kann und daher zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Seitens des StBA ist ein Kreisverkehr grundsätzlich denkbar. Die Möglichkeiten, einen solchen Kreisverkehr als Verkehrsversuch mit provisorischen Maßnahmen einzurichten, werden geprüft. Sollte sich diese Lösung bewähren, kann ein dauerhafter Kreuzungsumbau erfolgen.

Während die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen 3 S-Werkes errichtet werden, wird die Staedtlerstraße als Baustellenzufahrt von der Ringstraße benötigt. Die Linksabbiegespur soll daher zunächst als Provisorium errichtet werden. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Endzustand des Kreuzungsbereichs an der Staedtlerstraße lässt eine spätere Ausstattung z.B. mit einer Ampelanlage zu.

Die Straßenplanung für das Provisorium und den endgültigen Straßenumbau wird zwischen dem Straßenbauamt und der Stadt Schwabach abgestimmt. Unter diesen Rahmenbedingungen hat das StBA eine Zustimmung zum Bau der Linksabbiegespur in die Staedtlerstraße in Aussicht gestellt.

Das StBA fordert vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes den Abschluss einer

Vereinbarung zwischen der Stadt und dem StBA über den Umbau der Einmündung Staedlerstraße und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit am Nürnberger Torplatz, z.B. in Form eines zunächst provisorischen Kreisverkehrs. Seitens der Stadt wird der Abschluss der Vereinbarung (Gestattungsvertrag) vor dem Satzungsbeschluss angestrebt.

1.2 Stellungnahme des Stadtverkehrs

Der Stadtverkehr sieht nach wie vor an der Nördlichen Ringstraße nördlich der geplanten Querungshilfe eine Bushaltestelle mit Buswartehäuschen sowie einen barrierefreien Zugang an dieser Stelle in den Gebäudekomplex für notwendig an.

Es wird vorerst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Bushaltestelle vorgesehen. Es gibt erreichbare Haltestellen in 150 m - und 200 m - Entfernung. Die Topografie und Geländeneigung sowie geplante Gebäudenutzung erschweren die Anordnung einer Haltestelle. Es wird auch die Untersuchung zu einem möglichen Kreisverkehr vorangestellt. Grundsätzlich erfolgte bereits hier eine Abwägung am 29.05.2020 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

1.3 ADFC, Bund Naturschutz, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima:

Ein durchgängiger Radweg zwischen Galgengartenstraße und Zufahrt Tiefgarage wird als Anbindung für Fußgänger und Radfahrer gefordert.

Die Durchgängigkeit kann nur als Fußweg mit Treppe vorgesehen werden. Aufgrund des Höhenunterschiedes von 2,70 m würde die Ausführung einer Rampe zu viel Platz benötigen. Der Geländesprung ergibt sich durch die Ausnutzung der Geländeneigung, indem das Gebäude/ Tiefgarage des Hauses W in den Hang hineingebaut wird. Die Durchgängigkeit des Geländes ist ein Zugeständnis des Vorhabenträgers an die Öffentlichkeit.

1.4 Stellungnahmen von drei privaten Anliegern

Die geplante Bebauung wird als zu hoch und zu nah empfunden, es werden Verschattungen und durch die Stellplätze eine Schadstoffbelastung der Wohngrundstücke befürchtet. Auch ein geplanter Baum und angrenzende Müllstandorte werden abgelehnt.

An der Planung wird jedoch festgehalten. Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art.6 BayBO werden an den Außengrenzen vollständig eingehalten. Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und sozialer Wohnfrieden sind berücksichtigt.

Die üblicherweise in Wohngebieten entstehenden Lärmimmissionen durch den Verkehr sind hinzunehmen. Der Müllstandort wird eingehaust, wegen der möglichen Abholung von der Galgengartenstraße muss sich der Standort auf dem Grundstück dieses Hauses befinden. Im vorliegenden Entwurf wurde aufgrund der Einwände der Standort des an der Grenze geplanten Baumes verschoben und eine angrenzende Garage wurde von der Grundstücksgrenze abgerückt und durch einen Stellplatz ersetzt.

Grundsätzlich erfolgte zu den Themen bereits am 29.05.2020 eine Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

2. Ergebnisse des Schallgutachtens

2.1 Im Plangebiet

Es wurde ermittelt, dass im Plangebiet umfangreiche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen erforderlich sind.

Andere Maßnahmen der Vermeidung wurden im Gutachten geprüft. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die Örtlichkeiten vorgegeben sind, wäre durch eine räumliche Umstrukturierung des Plangebietes die angestrebte Nachverdichtung mit einem inklusiven Quartier nicht zu erzielen. Die Lage an einer bereits hochbelasteten Straße, zudem noch einer Bundesstraße, lässt sich nicht vermeiden. Die städtebauliche Situation erfordert die geschlossene Bebauung entlang der Straßenflucht. Im Gutachten wurden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft und verworfen. Aufgrund der Bauweise und Lage sind

Lärmschutzwände hier ausgeschlossen. Eine lärmindernde Ausführung der Fassaden wurde im Gutachten als wenig wirksam beurteilt. Insgesamt verbleibt nur als wirksame Möglichkeit der Minderung eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/ h in der Nördlichen Ringstraße. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen können somit keine umfassenden Verbesserungen für das Plangebiet erzielt werden. Aus diesen Gründen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen, die passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) festschreiben.

2.2 Lichtsignalanlagen

Im Gutachten wurde auch geprüft, welche schalltechnischen Auswirkungen mögliche Lichtsignalregelungen an den Knotenpunkten KP1 - Nürnberger Tor und KP2 - Staedtlerstraße hervorrufen. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/ h auf der Nördlichen Ringstraße erhöhen sich die Beurteilungspegel durch Lichtsignalanlagen um 1 – 2 dB, bei 50 km/ h beträgt die Erhöhung 3 dB. Letztere Variante hätte erhebliche Auswirkungen auf die Anforderungen an die passiven Lärmschutzmaßnahmen der angrenzenden Fassaden. Aufgrund der bereits rechnerisch festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte empfiehlt der Gutachter, weitergehende Überschreitungen zu vermeiden.

Das Planungsziel der Stadt ist es, eine Umklassifizierung der Nördlichen Ringstraße (jetzt Bundesstraße) zu erreichen und somit den Durchgangsverkehr von der Ringstraße auf die Fürther- und Weißenburger Straße zu verlagern. Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen eines geplanten Mobilitätsplanes. Durch die geplanten weiteren Untersuchungen zu einem möglichen Kreisverkehr, Mobilitätsplan, mögliche Verlagerung der Bundesstraße, werden Lösungen der beiden Kreuzungspunkte ohne Ampel angestrebt.

2.3 Schutz bestehender Wohnbebauung ohne das Vorhaben (Prognose - Nullfall)

Ein weiteres Ergebnis des Schallgutachtens ist, dass auch ohne das geplante Bauvorhaben an mehreren Bestandsgebäuden der Nördlichen Ringstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV überschritten werden; an einigen Bestandsgebäuden werden sogar die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nachts erreicht.

Hier sind, auch unabhängig vom Bauvorhaben, Abstimmungen mit dem StBA, der Regierung und dem Straßenverkehrsamt hinsichtlich einer vom Gutachter empfohlenen Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/ h in der Nördlichen Ringstraße zu führen bzw. es sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden erforderlich.

In der Galgengartenstraße wurden, außer am vordersten Gebäude an der Nördlichen Ringstraße, keine Belastungen festgestellt.

Im Bereich der Staedtlerstraße wurde im Gutachten an mehreren Gebäuden für den Tagzeitraum eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt.

2.4 Schutz bestehender Wohnbebauung mit dem Vorhaben (Prognose – Planfall)

Die Planung führt an der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs zu einer Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche.

In der Nördlichen Ringstraße werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch das Vorhaben weiter erhöht bzw. treten erstmalig auf. Dies führt zu zwingendem Handlungsbedarf seitens der Stadt.

Der Gutachter stellt fest, dass auch eine schallabsorbierende Gestaltung der Fassaden der

geplanten Gebäude nur eine geringfügige Minderung bewirkt.

Weiterhin werden in der Nördlichen Ringstraße die ohnehin hohen Lärmpegel durch das Vorhaben weiter erhöht. Diese Pegelerhöhung stellt zwar keine wesentliche Änderung im Sinne der 16.BImSchV dar, sind aber zu beachten.

In der Galgengartenstraße wird nur an einer Fassade eine wesentliche Pegelerhöhung ermittelt, die jedoch insgesamt noch unter dem Orientierungswert der DIN 18005 liegt. Da es bereits jetzt Längsparker in der Galgengartenstraße gibt, kann man davon ausgehen, dass die Erhöhung der Pegeldifferenz durch das Planvorhaben gering ausfällt. In der Galgengartenstraße wird es durch das Planvorhaben faktisch nur eine Verkehrszunahme durch 3-4 neue private Parkplätze und den Hol- und Bringverkehr des Hauses für Kinder geben.

In der Staedtlerstraße ist die Schallimmissionssituation tags und nachts im Prognose-Planfall nahezu identisch mit dem Prognose-Nullfall. Entsprechend der Aussagen der Stellungnahme des Ingenieurbüros Sorge vom 20.November 2020 sind keine schalltechnisch relevanten Veränderungen der Beurteilungspegel an den Fassaden der der Bestandsbebauung tags und nachts bei einem Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall zu erwarten.

2.5 Zusammenfassung: Umgang mit den Lärmwirkungen und Abwägung mit den städtebaulichen Zielen

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Schwabach, das seit 2006 ungenutzte und seit 2015 brachliegende Betriebsgelände der früheren Drei-S-Werke in Schwabach als Baugebiet umzunutzen und damit dem Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung nachzukommen.

Die Flächen wurden früher vollständig gewerblich genutzt. Ziel ist nun die Revitalisierung des Geländes. Der Planungsbereich wird als inklusives Quartier entwickelt, da die zentrale Lage eine sehr gute Voraussetzung für die Errichtung senioren-, kinder- und behindertengerechte Einrichtungen darstellt. Mit diesem Quartier wird der aktuell große Bedarf der Stadt Schwabach an diesen sozialen Einrichtungen gedeckt und gleichzeitig das Ziel der Inklusion erfüllt. Die Lage am Stadtrand oder in einem abgelegenen Ortsteil hätte hinsichtlich Erreichbarkeit und Erschließungsmöglichkeiten keine vergleichbare Qualität. Im Rahmen der Bauausführung werden alle Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster ausgeschöpft.

Die Zufahrt in das Gebiet kann nur von Süden erfolgen, um die bestehende Topographie mit einem Höhenunterschied von bis zu 6 m von Norde nach Süden zu nutzen. Eine direkte Einfahrt in den Verkehrsfluss der B2 ist nicht zulässig.

Die durch die bestehenden Straßen und deren Verkehr durch das Vorhaben verursachten Lärmüberschreitungen (siehe 2.4) werden zum derzeitigen Stand – mit Ausnahme der maßnahmebedingt neu hinzugekommenen Gesundheitsgefährdung an zwei Fassaden in der Nördlichen Ringstraße - als hinnehmbar beurteilt.

Eine mögliche Reduzierung des Verkehrslärms in der Nördlichen Ringstraße wird durch die Umklassifizierung angestrebt, die aber erst die großräumige Betrachtung im Rahmen des Mobilitätsplanes voraussetzt. Diese Planungen und Untersuchungen erfolgen in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, (StBA), das für die Nördliche Ringstraße (B2) zuständig ist.

Im Verkehrsgutachten wurde die Umklassifizierung der Nördlichen Ringstraße nicht als gesichert unterstellt. Somit ist eine Besserung der Verkehrsbelastung und damit auch der Lärmsituation angestrebt, aber noch nicht verbindlich.

Als erste Maßnahme hat sich bei allen oben genannten Lärmüberschreitungen, sowohl beim Prognose-Nullfall als auch beim Prognose-Planfall die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/ h auf der Nördlichen Ringstraße als eine zielführende Lösung herausgestellt. Deshalb wird zeitnah dazu eine Absprache zwischen Staatlichem Bauamt, Regierung und Straßenverkehrsamt initiiert.

Anderenfalls müssten Schallschutzfenster an den betreffenden Fassaden, an denen Gesundheitsgefährdung im Gutachten ermittelt wurde, vorgesehen werden. Alternativ können im Zuge der Auseinandersetzung mit dem Mobilitätsplan Maßnahmen wie Verkehrsverringerung, Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung angestrebt werden.

3. Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In den neuen Planunterlagen sind Änderungen eingearbeitet, die die Grundzüge der Planung betreffen. Diese resultieren aus der Berücksichtigung von Anregungen und neuen Erkenntnissen sowie der Einarbeitung der Ergebnisse des Schallgutachtens.

Die Änderungen in der Satzung des VEP S-IX-18 sind in der Anlage 3 in Grün hervorgehoben. Die Änderungen auf dem Planblatt des VEP S-IX-18 und entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind hier aufgelistet.

3.1 Änderungen auf dem Planblatt

- ein Kleinbaum wird von der östlichen Grenze weg verschoben
- Ergänzung, dass Pflanzgebot von Bäumen als „Ersatzpflanzungen“ dienen
- Der Standort für eine Doppelgarage innerhalb der Zone 4 (Haus Z) wird nach Westen, von der östlichen Grenze weg, versetzt
- Weitere Standorte für Stellplätze werden im Bereich der Häuser A und Z festgesetzt
- Schallschutzmaßnahmen erstrecken sich auch auf die Häuser A und W
- Die bisherige Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wird auch als Eigentümerweg (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt
- Der Umgriff der Fläche Tiefgarage wird erweitert

3.2 Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen der Satzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird insofern konkretisiert, dass von den zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Das hat den Vorteil, dass bei eventuellen Nutzungsänderungen nur der Durchführungsvertrag geändert werden müsste.
- Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch die Tiefgarage um 1.552 m² überschritten werden. Dies wird als vertretbar gesehen, da durch Festsetzung gesichert ist, dass die Tiefgarage ausreichend begrünt werden kann. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage kann das Planungsziel der Innenentwicklung sowie ein lärmgeschützter autofreier grüner Innenhof und ein barrierefreier und witterungsunabhängiger Zugang der angeschlossenen Gebäude erreicht werden.
- Es wird festgesetzt, dass das Garagengeschoss des Hauses W nicht mit bei der Geschossflächenzahl angerechnet werden muss. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr unterirdisch unterzubringen. Das unmittelbar unter dem Gebäude untergebrachte Garagengeschoss dient der Reduzierung der versiegelten Fläche und dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das Gargengeschoss nutzt die Hanglage des Geländes und ist auf der Nordseite komplett eingegraben.

- Die Ausnahme von der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Grenzbebauung in der Zone 4 (Haus Z) wird präzisiert.
- Untergeordnete Bauteile dürfen die Baulinie überschreiten.
- Die Festsetzungen des Immissionsschutzes für die geplanten Fassadenabschnitte werden entsprechend des aktuellen Schallgutachtens übernommen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen werden präzisiert und erweitert:
 - Nichtüberbaubare Flächen und die Tiefgarage sind insektenfreundlich zu begrünen
 - Festsetzung der Ersatzbäume entsprechend der Vorgaben der UNB
 - Anpassung der Stammdurchmesser
 - Photovoltaikanlagen sind ergänzend zulässig
 - Die aktuelle Pflanzliste wird ergänzt, die Pflanzliste ist keine Auswahlliste
 - Eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 0,40 m wird festgesetzt

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um den VEP - Fassaden ergänzt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP – Bebauung wird um eine kleine Erweiterung der Tiefgarage ergänzt. Die dargestellten Garagen Haus Z werden nach Westen verschoben.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP – Erschließung/ Stellplätze wird um zwei weitere Stellplätze im Bereich Haus Z in Übereinstimmung mit dem Planblatt ergänzt und deren Anordnung wird leicht verändert.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP – Grünanlagen wird ergänzt um
 - Die Garagen im Bereich Haus Z werden nach Westen verschoben.
 - Darstellung des Schichtenaufbaus über der Tiefgarage
 - Der Stammumfang wird korrigiert auf 18-20 cm
 - Ein Kleinbaum wird verschoben
 - Festlegung der Fassadenbegrünung als Mindestfläche von 100 m² für das Quartier (keine Verortung)
 - Änderung der Abgrenzung der Tiefgarage
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP – Ver- und Entsorgung werden die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal aktualisiert.

3.4 Begründung (Änderungen und Ergänzungen sind in der Anlage 9 grün hervorgehoben)

- In der Begründung erfolgten Ergänzungen entsprechend der neuen bzw. geänderten Festsetzungen.
- Es werden die Fachgutachten, die Grundlage des Bebauungsplanes sind, als Anlage angefügt. Es handelt sich um die Verkehrsuntersuchung von INVER, dem Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen, vom März 2020, das Schallgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 23. November 2020, die Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 20. November 2020, den Sanierungsbericht von Dr. Andreas Friz Töpfer vom März 2018 sowie die E-Mail des Wasserwirtschaftsamtes vom 18.05.2020. Die beiden letzteren Anlagen beziehen sich auf den Umgang mit den Altlasten im Plangebiet.

4. Weiteres Vorgehen und Zeitablauf

Nach Zustimmung zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll mit diesen Unterlagen die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Da bereits eine Öffentliche Auslegung stattgefunden hat und sich nur in einigen Punkten Änderungen ergeben, sind die Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten, die die Grundzüge der Planung betreffen, abzugeben bzw. werden bei der Abwägung nur diese Stellungnahmen berücksichtigt.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine weiteren Kosten aus.

IV. Klimaschutz

Die Umnutzung einer innerstädtischen ehemaligen Industriebrache in Form einer verdichteten Bebauung, die Flächen mehrfach geschichtet (z.B. Tiefgarage unter begrüntem Innenhof) nutzt, bewegt sich im Rahmen des Klimaschutzes. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen insbesondere Dachbegrünungen sollten die Auswirkungen auf das Klima gemildert werden. Altlasten im Gebiet werden fachgerecht beseitigt bzw. gesichert, so dass hier ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird.

Vielfältige Nutzungsformen im Quartier in zentrumsnaher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV lässt kurze Wege erwarten und reduziert so den Fahrverkehr.