



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-116-17 "Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße"- Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung
2. Bebauungsplanvorentwurf:
 - 2a Planblatt
 - 2b Textlichen Festsetzungen
 - 2c Begründung
 - 2d Umweltbericht (Teil der Begründung)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.10.2020	öffentlich	Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend der Vorschläge der Verwaltung als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung inklusive Umweltbericht (siehe Anlage 2) gebilligt.
3. Auf Grundlage der gebilligten Planung soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine Honorarkosten für Gutachten und Planungsleistungen werden vom Investor übernommen (s. Kostenübernahmevertrag vom 25.04.2017)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Die anfallenden Planungskosten werden vom Investor übernommen.		

Haushaltsmittel vorhanden?	Nicht erforderlich
Folgekosten?	keine

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein (s. Punkt 7 Begründung und die Bewertung der Auswirkungen im Umweltbericht)		

Zusammenfassung

Der Investor, die TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH, beabsichtigt den Geltungsbereich der Planung zur Eigentumbildung mit einer lockeren Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, zu bebauen und über die Zufahrtstraße, die nördlich des Edeka-Lebensmittelmarktes liegt, zu erschließen.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan wurden Stellungnahmen vorgebracht, die in der heutigen Sitzung zur Abwägung vorgelegt werden. Das Ergebnis dieser Abwägung fließt in den Bebauungsplanentwurf ein. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachverhalt

Bemerkung: alle im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

II.1 Bisheriges Verfahren

Am 24.02.2017 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.05.2020 eine Geltungsbereichserweiterung um die Fläche der Erschließungsstraße auf der Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach beschlossen. Die Geltungsbereichserweiterung wurde aufgrund der vorhandenen Erschließungsproblematik im östlich angrenzenden Wohngebiet erforderlich. Eine Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nur über den Uigenauer Weg im Westen möglich.

Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung wird das Bebauungsplanverfahren nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern im Regelverfahren durchgeführt.

Im Vorfeld der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes wurde zur Klärung der Erschließungsproblematik für das zukünftige Planungsgebiet ein Verkehrs-/Lärmschutzgutachten und die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Kreuzung Nördlinger Straße (B466) / Steinmarckstraße / Schützenstraße in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der o.g. Gutachten wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 29.05.2020 vorgestellt und die Konsequenzen für die Planung geschildert.

Im Zeitraum vom 08.06 bis 10.07.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der heutigen Sitzung werden die im Rahmen der o.g. frühzeitigen Beteiligung bzw. Unterrichtung vorgebrachten Stellungnahmen zur Entscheidung vorgelegt. Die sich daraus ergebenden Planänderungen werden in den Bebauungsplanentwurf S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ eingearbeitet (s. Punkt 2 dieser Beschlussvorlage).

II.2 Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen bzw. aus Gründen der Klarstellung und

der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden Planänderungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Umfang der vorgenommenen Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen ist nachstehend dargestellt.
Auf Grundlage dieser überarbeiteten Planung wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nachfolgende wesentliche Änderungen wurden gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

Im Planblatt

- Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Flächen für Garagen im Bereich der Schallschutzwand
- Die Bezugshöhen werden leicht entsprechend der Kanalplanung angepasst.
- An den, dem Bebauungsplan zugeordneten ökologischen Ausgleichsflächen wird das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingetragen

In den textlichen Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung: Einhaltung der Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, Bezugshöhen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Präzisierung der Nebenanlagen
- Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze
- Dächer: untergeordneten Anbauten oder Erweiterungen, Dachbegrünung
- Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe

In der Begründung

- Einarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans im aktuellen Planungsstand
- Erstellung des Umweltberichts als Teil der Begründung

II.3 Nächster Verfahrensschritt

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-116-17 „Wohngebiet zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße“ durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

II.4 Vereinbarungen mit dem Investor – Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Schwabach schließt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag ab, der u.a. die Umsetzung der Erschließungs- und Lärmschutzanlagen sowie des Kinderspielplatzes und der ökologischen Kompensationsmaßnahmen regelt. Der Erschließungsträger muss die dafür entstehenden Kosten übernehmen.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z.B. für hoheitliche Aufgaben) keine weiteren Kosten. Der Investor wird entsprechend dem abgeschlossenen Kostenübernahmevertrag zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

IV. Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz (siehe Umweltbericht als Teil der Begründung).