



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/166/2017

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**Bebauungsplan S-116-17 für das Gebiet zwischen Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße - Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB, Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17
2. Erklärung der TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH (Inverstor) zur Übernahme der Planungskosten
3. Entwurf zum Bebauungsplan S-87-96 „Laubenhaid“ aus dem Jahr 1996

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.02.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.02.2017	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan S-116-17 für das Gebiet zwischen Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 (z.B. Umweltbericht), jedoch unter Anwendung der Eingriffsregelung (ökologischer Ausgleich), eingeleitet. Sofern die Voraussetzungen nicht erfüllt werden können, wird das Verfahren in ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB überführt.
2. Bei der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan S-116-17 sollen die städtebauliche Aspekte und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid“ Berücksichtigung finden.
3. Der Stadtratsbeschluss vom 30.06.2006 zum Bebauungsplan S-87-96 „Laubenhaid“ wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Honorarkosten für Gutachten und Planungsleistungen liegen noch nicht vor.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Die anfallenden Kosten werden vom Investor übernommen.	
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?		Keine	

## Zusammenfassung

Der Investor, die TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH hat eine schriftliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1130/1, Gemarkung Schwabach abgeschlossen, das o.g. Flurstück käuflich zu erwerben und beabsichtigt diese Fläche mit einer Wohnbebauung, bestehend aus überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, zu bebauen.

Eine Erklärung zur Planungskostenübernahme wurde vom Investor vorgelegt (Anlage 2). Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren S-116-17 gefasst werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

## II. Sachverhalt

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist das Grundstück Fl.Nr. 1130/1, Gemarkung Schwabach, als Wohnbaufläche dargestellt

Im Jahr 1996 wurde für das o.g. Grundstück und die vom Norden angrenzende Fläche an der Franz-Peter-Seifert- Straße ein Bebauungsplan S-87-96 eingeleitet.

Dieses Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet, für den südlichen Teil, Fl.Nr. 1130/1, konnte jedoch auf Grund mangelnden Bauinteresses des Eigentümers ein solcher Vertrag nicht abgeschlossen werden.

Aus diesem Grund konnte dieser Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Für den o.g. nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Realisierung des Baugebiets (1990-2003) die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 30.06.2006 folgenden Beschluss gefasst:

1. *Das Bebauungsplanverfahren S-87-96 „Laubenhaid und Franz-Peter-Seifert Straße ist erst dann weiter zu führen, wenn ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in Aussicht steht“*
2. *Bei der Aufnahme des Verfahrens ist die Vorlage der im Sachvortrag genannten Unterlagen einschließlich des Umweltberichtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Nachweis der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen zu erbringen.*
3. *Nach Erfüllung der o.g. Voraussetzungen ist das bisherige Verfahren aufzunehmen und ab dem Verfahrensschritt öffentliche Auslegung zu wiederholen.*

Seit der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-87-96 haben sich jedoch die gesetzlichen Grundlagen erheblich geändert. Gemäß der Überleitungsvorschriften zum Europanpassungsgesetz sind nach §233 BauGB Bebauungspläne, die bis zum Stichtag 20.07.2006 nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, nach den Vorschriften des neuen Gesetzes durchzuführen, nach dem unter anderem Umweltbelange zu beachten sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans S-87-96 war die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes noch nicht bekannt und wurde somit auch nicht berücksichtigt. Beim Aufstellen des Bebauungsplanes S-95-00 für den Lebensmittelmarkt wurde die gleich nordöstlich angrenzende Wohnbebauung zwar berücksichtigt, aber bei Schaffung von Planungsrecht für die Wohnbebauung muss nun, nachdem der Lebensmittelmarkt vorhanden ist, dieser berücksichtigt werden.

Darüber hinaus müssen im einzuleitenden Verfahren die heutigen Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes und hinsichtlich geltender Schutzabstände zur B466 (Nördlinger Straße) berücksichtigt werden.

Aus diesen Gründen muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. In gleichem Zug muss der Stadtratsbeschluss vom 30.06.2006 aufgehoben werden.

Die städtebaulichen Ansätze und planungsgrundsätzlichen Inhalte des o.g. Bebauungsplanes sollen bei der Überarbeitung der Planungsgrundlagen und der Neuerstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-116-17 Berücksichtigung finden.

Durch den Eigentümerwechsel besteht jetzt die Möglichkeit die Fläche Fl.Nr. 1130/1 zu entwickeln. Die daraus entstehenden Kosten werden über die noch mit dem Inverstor abzuschließende Kostenübernahmevereinbarung sowie dem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Er hat bereits eine Erklärung zur Übernahme der aus der Entwicklung dieser Fläche entstehenden Kosten vorgelegt. (Anlage 2).

## **2. Wohnraumsituation**

In Schwabach gibt es weiterhin eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet kaum freie Grundstücke an.

Die geplante Wohnbebauung soll sich am Bedarf auf dem Wohnungsmarkt orientieren.

In der Prioritätenliste für den Bereich Stadtplanung ist die Planung enthalten und wurde mit einer hohen Priorität versehen.

## **3. Planungsziel**

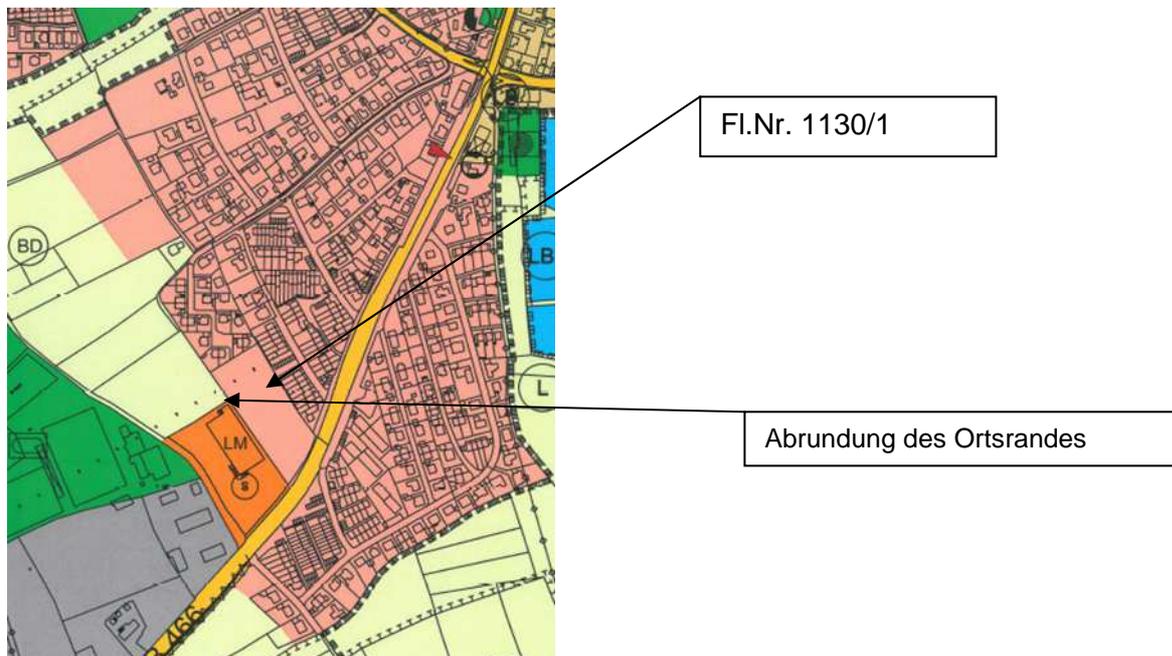
Ziel des im Jahre 1996 eingeleiteten Bebauungsplanes war es, den südwestlichen Stadtrand abschließend mit einer lockeren Bebauung nach ökologisch-ökonomischen Kriterien neu zu gestalten. An dieser Zielsetzung hat sich nichts geändert.

Die Fläche liegt nah am Stadtzentrum. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gute ÖPNV- Anbindung sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden. Deshalb soll diese noch zentrumsnahe Fläche unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit verbundener Nachhaltigkeit bei den Folgekosten entwickelt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO stimmt mit dem FNP überein.

Bei der Entwicklung der neuen Bebauungsplankonzeption sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Aspekte und planungsgrundsätzliche Inhalte des alten Bebauungsplanentwurfes (Erschließung, Maß der baulichen Nutzung)
- Nähe zur stark befahrenen Nördlinger Straße
- Nähe zum direkt vom Westen angrenzenden Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit seiner Stellplatzanlage.



#### 4. Verfahrenswahl

Das Grundstück FI.Nr. 1130/1 grenzt an drei Seiten an vorhandene Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17 beinhaltet das Grundstück FI.Nr. 1130/1 sowie Teile der südlich angrenzenden Erschließungsfläche FI.Nr. 1126/6 und grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil direkt an.

Die Entwicklung der o.g. Wohnbaufläche stellt damit eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Die Abrundung des Ortsrandes und die Entwicklung soll im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

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

- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keiner erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

Grundsätzlich ist bei der gewählten Art des Verfahrens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht zwingend vorgeschrieben. Ebenso muss die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht angewandt werden und es muss kein Scopingtermin durchgeführt werden.

Unter Verweis auf das vorangegangene Verfahren und den Stadtratsbeschluss vom 30.06.2006, der in der heutigen Sitzung aufgehoben werden soll, sollte jedoch ein neuer Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren S-116-17 gefasst werden.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll verzichtet werden.

Ein Scoping-Termin soll durchgeführt werden. Wenn sich bei dem, im nächsten Verfahrensschritt durchzuführenden, Termin herausstellt, dass Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vorliegen, wird das Verfahren in ein reguläres Bebauungsplanverfahren überführt.

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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Eingriff im Geltungsbereich der Planung soll durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist sinnvoll und soll im Gebiet erfolgen. In diesem Zuge soll teilweise ein neuer Ortsrand ausgebildet werden und eine Durchgrünung im Gebiet (Verbesserung der kleinklimatischen Situation) erreicht werden. Die Kosten für die o.g. Ausgleichsmaßnahmen sind vom Investor zu tragen.

## **5. Vereinbarungen mit dem Investor**

### **5.1. Kostenübernahmevereinbarung**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat wird eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Investor abgeschlossen.

Er wird verpflichtet, die Kosten für die Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes sowie des Planes mit der Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen inklusiv Maßnahmenplan zu übernehmen. Diese Planungsarbeiten werden durch die Stadt oder eines von Ihr beauftragten Planungsbüros erfolgen. Sollte während des Verfahrens die Erstellung weiteren Gutachten erforderlich sein, sind die dafür entstehenden Kosten vom Investor zu tragen.

### **5.2 Städtebaulicher Vertrag**

Die Stadt Schwabach schließt mit dem Vertreter des Investors (Erschließungsträger) einen städtebaulichen Vertrag. Nach diesem Vertrag sind die Erschließungsanlagen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten.

Es ist schon jetzt erkennbar, dass zusätzlich zum Erschließungsaufwand im Plangebiet selbst, eine Herstellung der Erschließung außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Einmündung mit der Knoellingerstraße erforderlich ist.

Da die Haupterschließung des Plangebietes über den parallel zur Nördlinger Straße verlaufenden Erschließungsweg erfolgen soll, müssen diese Flächen entsprechende der vorgesehenen Nutzung ausgebaut werden.

Der Erschließungsträger muss die dafür entstehenden Kosten übernehmen.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird folgende Verfahrensweise angewandt:

Bei der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren S-116-17 sollen die städtebauliche Aspekte und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid“ Berücksichtigung finden.

Wenn die erforderlichen Gutachten (u.a. Lärmschutzgutachten, Versickerungsgutachten) vorliegen wird der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf auf die Dauer von einem Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In dem Beteiligungsschreiben ist auf die Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ohne die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltprüfung hinzuweisen.

### **I. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.

Der Vorhabenträger wird zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet. Dies wird in einem noch mit dem Investor abzuschließenden Kostenübernahmevertrag geregelt.