



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Bebauungsplan S-120-20 "Gewerbepark West - westliche Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan S-120-20
2. Auszug aus dem FNP
3. beabsichtigter Flächentausch (Bannwald)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	11.02.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	21.02.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan S-120-20 „Gewerbepark West – westliche Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich aufgestellt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten und Gutachten	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel		10.000 € für Voruntersuchungen sind im Haushalt 2019 bereitgestellt worden (511101.5271930) und sollen auf das Haushaltsjahr 2020 übertragen werden (Jahr der Rechnungsstellungen). Weitere Kosten werden von der v.g. Haushaltsstelle aus den zur Verfügung stehenden Mitteln gezahlt.	
Folgekosten		Pflegemaßnahmen der ökologischen Kompensationsmaßnahmen	

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan S-120-20 „Gewerbepark West – westliche Erweiterung“ soll der vorhandene Gewerbepark West in westliche Richtung erweitert werden. Das dazu notwendige Bebauungsplanverfahren wird eingeleitet.

II. Sachverhalt

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach, ortsüblich bekannt gemacht am 02.09.2011 sieht im Bereich der Nördlinger Straße gewerbliche Entwicklungen vor. Dem entsprechend wurde für den ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks West der Bebauungsplan S-110-10 aufgestellt. Inzwischen ist der größte Teil der Gewerbeflächen bebaut, so dass die Aufstellung der geplanten westlichen Erweiterung des Gewerbeparks West mit dem Bebauungsplan S-120-20 notwendig ist. Unter Berücksichtigung der Verfahrensdauer wäre anderenfalls die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen nicht ausreichend gewährleistet.

An den anderen im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbestandorten gibt es keine nennenswerten Leerstände. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist auf Grund der positiven Entwicklung der Stadt Schwabach mit steigenden Einwohnerzahlen groß, obwohl Veränderungen in der Gewerbestruktur und sinnvolle Nachnutzungen vorhandener Gewerbeflächen genutzt werden.

Mit der geplanten westlichen Erweiterung des Gewerbeparks West in Richtung Bundesautobahn 6 sollen ca. 3,6 ha Gewerbeflächen baureif gemacht werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Parallel soll der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für dieses Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend geändert werden (separates Verfahren), dass die vorhandenen „Bannwaldnasen“ durch Flächentausch (ca. 1,4 ha) an den westlichen Bereich des Geltungsbereichs verlagert werden, dadurch zusammenhängende Gewerbeflächen entstehen und der zusammenhängende Bannwaldbestand langfristig gesichert werden kann. Zusätzliche gewerbliche Entwicklungen zu Lasten des Bannwaldes sind nicht vorgesehen.

Wichtige Aspekte der Planung sind:

- Möglichst flexible und verschiedene Grundstücksgrößen
- Einfügen in das Landschaftsbild, Beachten der Ortseingangsfunktion
- Sicherung des Flächentauschs beim Bannwald
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- Berücksichtigung der gesamten geplanten gewerblichen Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans durch Festlegung von Lärmkontingenten
- Eine - trotz der Topographie - möglichst kostengünstige Erschließung

Der Geltungsbereich schließt sich westlich direkt an den Bebauungsplan S-110-10 an und wird aus den derzeitigen Flurstücken 1508, 1509, 1510, 1510/10, 1510/9, 1510/8, 1510/7, 1510/6, 1510/2 und 1505/1 (alle Gemarkung Schwabach) gebildet. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Zur Vorbereitung des Planungsprozesses wurde eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sowie eine Entwässerungsstudie (Niederschlagswasser) in Auftrag gegeben.

III. Kosten

Es fallen Planungskosten an. Die Mittel für die Durchführung der saP wurden auf dem Planungskostenkonto (511101.5271930) bereits für 2019 bereitgestellt und sollen auf das

Haushaltsjahr 2020 Rechnungsstellung) übertragen werden.
Kosten für weitere Planungsgrundlagen, wie die Erschließungsplanung und Immissionsgutachten) werden aus den für das Haushaltsjahr 2020 allgemein bereitgestellten Mitteln bezahlt.

IV. Klimaschutz

Die geplante Überbauung von bisher nicht bebauten Grundstücksflächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Entwicklung in Bauabschnitten und eine gezielte Vermarktung der Gewerbeflächen wird das Ziel der maximalen Arbeitsplatzdichte bei möglichst geringem Flächenverbrauch verfolgt.

Alternativen zur Absicherung der Wirtschaftskraft in Schwabach gibt es nicht. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Mit dem „Tausch“ von Bannwaldflächen sollen die Waldflächen in ihrer Anordnung und optimiert und durch den Umbau zu Mischwald auch an die Klimaveränderungen angepasst werden. Die vom Gewerbegebiet beeinflussten Waldränder würden durch die Planung in ihrer Länge verringert werden.