



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/245/2012

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**Bebauungsplan W-29-12 "südlicher Pfaffensteig",
verbunden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 Obere
Pfaffensteigstraße**

Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ mit Vorentwurf einer Begründung und des Umweltberichtes
2. Planungsgrundsätze für den Bereich „südlicher Pfaffensteig“
3. Bebauungsplanvorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.07.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.07.2012	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB im Rahmen einer einmonatigen Planauslegung durchgeführt werden.
2. Dem dargestellten weiteren Verfahren wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Kosten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ca. 3000 – 4000 €
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			vorhanden auf der HHSt. 511101.5271930.
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für das Gebiet des südlichen Pfaffensteigs zu sichern sowie die Erschließungsanlagen ausbauen zu können, wurde ein Bebauungsplanverfahren W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ eingeleitet. Das Ziel der Planung ist die bebauten und unbebauten Flächen im Bereich des südlichen Pfaffensteiges unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes und dessen Topographie neu zu ordnen und die Erschließungsfragen zu klären.

Da der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes W-10-63 sich mit dem Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes überlappt, soll er aufgehoben werden. Dies wird parallel zum Bebauungsplanverfahren W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ durchgeführt.

Am 16.05.2012 wurde eine durch die Verwaltung initiierte Ortsbegehung mit den Bürgern aus dem Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ durchgeführt. Die im Rahmen dieser Begehung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden gesammelt. Sie gehen jetzt als eine Grundlage in die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes ein.

II. Sachverhalt

Vorbemerkung

Am 30.03.2012 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ verbunden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 beschlossen. In der Niederschrift zur o. g. Stadtratssitzung wurden die Gründe, die den Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ gegeben haben, dargelegt.

In diesem Zusammenhang wird auf diese Niederschrift Bezug genommen.

1. Kurze Schilderung der vorgebrachten Anregungen aus der Ortsbegehung vom 16.05.2012

Im Rahmen der o. g. Ortsbegehung wurden neben den grundstücksbezogenen Anregungen folgende allgemeine Anregungen und Wünsche bezüglich des Straßenausbaus und der Neuordnung im Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ vorgebracht:

- die durch den geplanten Ausbau der Straße Am Pfaffensteig nicht verbrauchte städtische Grundstücksflächen sollen den Anliegern zum Erwerb angeboten werden,
- im Straßenraum sollen genügend Parkflächen vorgesehen werden, diese sowie die Engstellen sollen mit Bäumen markiert werden,
- die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, dabei sollen Ausweichstellen vorgesehen werden damit eine Begegnung mit den Lieferfahrzeugen möglich ist,
- geradlinige Straßenführung soll durch Verschwenkung unterbrochen werden, um das schnelle Fahren zu unterbinden,
- in der Oberen Pfaffensteigstraße und Rankenweg sind nur punktuelle Einengungen vorzusehen, sonst den Straßenquerschnitt ungeschmälert belassen,
- für den ausgebauten Teil der Oberen Pfaffensteigstraße ebenfalls eine verkehrsberuhigte Straßenplanung vorsehen,
- Recycling- Container stehen an einer unübersichtlichen Engstelle, hier fehlen ordnungsgemäße Parkplätze, damit der Verkehr beim Entladen nicht behindert wird,
- im westlichen Abschnitt des Rankenweges und im Efeuweg versperren die parkende Fahrzeuge die Grundstückseinfahrten, hier soll Abhilfe durch Planung neuer Parkplatzflächen geschaffen werden,
- der Linienbus soll den Geltungsbereich bedienen,

- es soll keine weitere Verdichtung der Bebauung wie am Efeuweg im Planungsgebiet stattfinden. Der Charakter der Siedlung, geprägt durch eingeschossige Wohngebäude auf großen Grundstücken soll durch geeignete Festsetzungen erhalten werden.

Darüber hinaus wurde von einigen Anliegern des Rankenweges und der Straße Am Pfaffensteig -westlicher Zweig angeregt, die Straßenflächen so festzulegen, dass in deren Grundstücke nicht eingegriffen werden muss.

Umsetzung in der Planung

In dem nachstehend geschilderten Planvorentwurf wurden einige oben genannte Problematiken bereits gelöst und wie folgt berücksichtigt.

- Die durch die Straßenplanung nicht verbrauchten Straßenverkehrsflächen „Am Pfaffensteig“ werden zum Teil den südlich angrenzenden Grundstücken zugeteilt.
- Die Erschließungsanlagen im Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ werden verkehrsberuhigt ausgebaut, so dass das allgemeine Geschwindigkeitsniveau reduziert werden kann.
- Im Bereich des westlichen Teils des Rankenweges, dort wo der Parkdruck am stärksten ist, werden mehrere öffentliche Stellplätze geplant.
- Durch die geplanten Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird der Charakter der Siedlung weitgehend erhalten bleiben können.

Eine weitere Prüfung, in welchem Umfang den o. g. Wünschen und Anregung darüber hinaus Rechnung getragen werden kann, wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

2. Festlegung der Planungsgrundsätze für den Bebauungsplanvorentwurf W-29-12

Der Geltungsbereich erfasst die Flächen, die über die Obere Pfaffensteigstraße und die Straße Am Pfaffensteig erschlossen werden.

Die Zusammenfassung der Planungsgrundsätze ist in der Anlage 2 beigelegt.

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Planung ist es, die bebauten und unbebauten Flächen im Planungsbereich unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes und dessen Topographie neu zu ordnen und die Erschließungsfragen zu klären.

Der frühere Bebauungsplan W- 18a-85 für dieses Gebiet, der vor Kurzem für unwirksam erklärt wurde, hat ursprünglich Straßenquerschnitte von bis zu 11 m vorgesehen. In diesem laufenden Bebauungsplanverfahren werden die Erschließungsanlagen gemäß ihrer Funktion knapp dimensioniert und verkehrsberuhigt ausgebaut. Durch Gestaltungselemente im Straßenraum (Verengungen, Aufpflasterungen) wird das allgemeine Geschwindigkeitsniveau reduziert.

Im Planungsgebiet, insbesondere im westlichen Teil des Rankenweges/Efeuweges herrscht erhöhter Parkdruck. Um den Bedarf an Parkplätzen abzudecken, ist es zwingend erforderlich, Stellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen und für die öffentliche Nutzung zu widmen.

Angesichts der vorhandenen Kfz-Dichte muss der Richtwert (1 Parkplatz für etwa 3 - 4 Wohneinheiten) bei der Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen zwingend berücksichtigt werden.

In Hinblick auf die sich langsam vollziehende leichte Nachverdichtung des Planungsgebietes, insbesondere entlang des Rankenweges und der Oberen Pfaffensteigstraße, müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, die diese Entwicklung steuern. Auf Grund der

Topografie und der Erschließung ist diese von einigen Grundstückseigentümern gewollte Nachverdichtung jedoch nicht immer unproblematisch.

Dies betrifft insbesondere den Bereich entlang der Oberen Pfaffensteigstraße, da das Gelände an manchen Stellen bis 4 m Höhenunterschied gegenüber dem Straßenniveau aufweist. In diesem Bereich sollen die Baufenster so festgelegt, dass die Häuser direkt von der Straße (sog. Bebauung in der ersten Reihe) erschlossen und der wertvolle Baumbestand und Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze weitestgehend erhalten werden können.

Durch die geplanten Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter dieser Wohnsiedlung erhalten bleibt. Prägend sind hierzu eingeschossige Häuser und großzügige private Grünflächen. Dies soll noch zusätzlich durch den verkehrsberuhigten Straßenausbau unterstrichen werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufbauend auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Aus städtebaulichen Gründen (Stärkung der Wohnfunktion, Neuordnung der Funktion dieses innerortsnahen Bereichs) werden Ausschlüsse aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO vorgenommen (s. Punkt 1 der textlichen Festsetzungen).

Zur Erhaltung des Gebietscharakters und Sicherung der Wohnqualität wird von dem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht und die Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Damit soll auch verhindert werden, dass bestimmte Gebiete ihre Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verlieren. Diese Festsetzung gilt für die neu zu errichtenden Wohngebäude. Für die vorhandene Bebauung besteht Bestandschutz.

2.3 Maß der baulichen Nutzung/ Wandhöhe

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dem Punkt 3 der beiliegenden textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Bauungskonzept unter Berücksichtigung des Charakters der Siedlung (lockere Bebauung auf großen Grundstücken) eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Um die oben genannte Ziele des Bauungsplanes zu erreichen, soll die Festsetzung der max. GRZ von 0,4, wie im Wohngebiet üblich zulässig ist, nur für die Flächen im Bereich des Efeuweges (bisher die Flächen mit einer Reihenhausbauung) gelten. Die erhebliche Verdichtung der Bebauung in dem Randgebiet führte und führt weiterhin zu Spannungskonflikten im Straßenraum (z.B. zugeparkte Straßen, Parkplatznot).

Die Baufelder im Planungsgebiet werden unter Beachtung der vorgegebenen Geländebeziehungen festgelegt. Da das Gelände stark zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze abfällt, ergibt sich dadurch die Möglichkeit, talseitig das Untergeschoss auszubauen.

Die maximale Wandhöhe soll jedoch einer eingeschossigen Bebauung (bezogen auf die Erschließungsstraße) entsprechen. Dies wird auch entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze gelten. Aufgrund der steilen Hanglage bzw. einer direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet oder zur freien Landschaft ist eine höhere Bebauung in den o. g. Randbereichen städtebaulich nicht vertretbar.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und die Wohnqualität zu sichern, wird überwiegend eine Einzelhausbauung festgesetzt. Nur bei wenigen Baufeldern werden Doppelhäuser zugelassen.

Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden. Derzeit gibt es keine zu erkennende schützenswerte Gebäudestruktur.

2.4 Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept basiert auf dem vorhandenen Erschließungsnetz. Die bestehenden Straßen wurden bis jetzt noch nicht erstmalig im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts hergestellt und weisen erhebliche Mängel auf.

Die Straßenplanung orientiert sich an der Ausbauplanung der Oberen Pfaffensteigstraße, größtenteils an den vorhandenen Straßenbegrenzungen und an der sonstigen baulichen Entwicklung im Baugebiet selbst. Auch die aus dem früheren Bebauungsplanverfahren gewonnenen Erkenntnisse werden in den Bebauungsplanentwurf einfließen.

Es ergeben sich folgende Planüberlegungen für das Erschließungskonzept:

- Die Obere Pfaffensteigstraße soll weiterhin als Haupterschließungsstraße dienen. Der Straßenquerschnitt wird beibehalten.
- Die Straße Am Pfaffensteig und Rankenweg soll knapp dimensioniert und verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Das Geschwindigkeitsniveau soll dort auf 30 km/h reduziert bleiben, Ausweichstellen bei Begegnungen Pkw/Lkw sollen vorgesehen werden.
- Die Straße ab der Einmündung Efeuweg/ Am Pfaffensteig soll weiter nach Norden hin als Rad- und Fußweg ausgebaut werden. Gleichzeitig soll diese Anbindung als Notüberlauf (z.B. bei Kanalbaumaßnahmen) für das Gebiet „Am Pfaffensteig“ dienen.
- Zur Gliederung der Straßenräume werden Verengungen mit Grüninseln vorgesehen.
- Der Richtwert -1 Parkplatz für etwa 3 - 4 Wohneinheiten- soll bei der Festlegung der öffentlichen Stellplätze im öffentlichen Raum angewandt werden.

Es ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine detaillierte Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten wird. Im Bebauungsplan wird der öffentliche Straßenverkehrsraum durch die Straßenbegrenzungslinie festgelegt. In jeweiligen Straßenabschnitt werden Vorgaben bezüglich der Anzahl der öffentlichen Stellplätze und Bäume formuliert. Diese Vorgehensweise bei der Festlegung des Straßenraumes erleichtert dann die Abrechnung der Erschließungsanlagen und ermöglicht bei der Herstellung flexibler zu agieren.

2.5 Grünordnung und Umweltprüfung

In dem Bebauungsplanverfahren müssen die Belange der Natur im Sinne von § 1a BauGB untersucht und aufgearbeitet werden. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um ein Planungsgebiet handelt, das fast vollständig bebaut ist und schon jetzt Vorhaben, die die Voraussetzungen des. § 34 BauGB erfüllen, zugelassen werden können, ist die Erstellung einer naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Darüber hinaus wird im Planungsgebiet, mit Ausnahme des Bereiches am Efeuweg eine eingeschränkte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt (im allgemeinem Wohngebiet ist jedoch eine GRZ = 0,4 üblich). Über die Festsetzung einer GRZ von 0,35 hinaus, sieht der Bebauungsplan den ökologischen Ausgleich durch:

- teilweise Entsiegelung des vorhandenen breiten Straßenraumes,
- die geplanten grünordnerischen Maßnahmen,
- gärtnerische Anlegung der Freiflächen auf den Grundstücken,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge für privaten Stellplätze,

- Schutz des Baumbestand durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten soll

vor.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde behutsam mit den Grünstrukturen umgegangen. Die geplanten Baugrenzen und Straßenabgrenzungen nehmen größtenteils darauf Rücksicht.

Durch die o. g. ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wird ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

2.6 Erschließungsvoraussetzungen

Die Abrechnung der Erschließungsanlagen muss nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach erfolgen.

Voraussetzung ist die Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes.

3. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage der in dieser Sitzung dargestellten Planungsziele und des Bebauungsplanvorentwurfes wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Referat für Stadtplanung und Bauwesen durchgeführt.

Aufgrund des großen Interesses, das sich schon im Rahmen der o. g. Ortsbegehung gezeigt hat, wird der Zeitraum für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf ein Monat ausgedehnt (üblich sind zwei Wochen).

Die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern.

Zurückstellung der Baugesuche, Veränderungssperre

In der letzten Zeit wurde ein Vorbescheidsantrag gestellt, der den Zielen dieses Bebauungsplanes in Hinblick auf die Festsetzung des Baufeldes entlang der Oberen Pfaffensteigstraße widerspricht. Hier sieht die Planung ein sich entlang der o. g. Straße erstreckendes Baufeld vor, in dem Gebäude in sog. ersten Reihe, direkt von der Straße erschlossen, zulässig sind.

Es ist zu befürchten, dass durch diesen Antrag die umzusetzenden Planungsziele (s. o.) nicht erreicht und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erschwert wird.

In solchen Fällen kann die Stadt entsprechende Vorhaben gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer von 12 Monaten zurückstellen.

Bei Bedarf wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Möglichkeit, anschließend eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu beschließen, Gebrauch gemacht.

4. Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63

Südlich der Oberen Pfaffensteigstraße liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne W-10-63 und W-19-83. Die Geltungsbereiche der o. g. Bebauungspläne überlappen sich im größten Teil. Auch der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanes W-91-12 überschneidet sich im Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-10-63.

Im Bebauungsplanverfahren W-29-12 soll dies bereinigt werden, so dass die Planungsbereiche dem jeweiligen Bebauungsplan eindeutig zugeordnet werden können (siehe Anlage 3).

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben den Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) und Kosten für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) keine Kosten. Die Kosten für saP werden auf ca. 3.000 bis 4.000 Euro geschätzt.