



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41 Strei/We N_S-VII-09_Auslegung_FÖB

Sachbearbeiter/in: Bastian Streitberger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan S-VII-09 "Nördliche Ringstraße, ehemals Drei-S-Werk"

Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7 Anlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2009	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Vorentwurf des Vorhabenträgers soll mit der Niederschrift zum Einleitungsbeschluss vom 30.10.2009 und den unter Punkt 4. erläuterten Unterlagen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planauslage) ist für die Dauer von mindestens 3 Wochen durchzuführen.
4. Die wichtigsten von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern.
5. Spätestens nach der Behandlung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und vor Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes müssen die Ergebnisse aus den weiteren Sondierbohrungen der Verdachtsflächen vorliegen. Auf deren Grundlage ist das eigentliche Bebauungsplankonzept zu erstellen.

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

I. Zusammenfassung

Die 3-S-Werke haben ihren Standort in Schwabach aufgegeben.. Für die Nachnutzung der Fläche hatten bisher mehrere Investoren Interesse gezeigt und unterschiedliche Nutzungskonzepte vorgelegt.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 30.10.2009 wurde dem Antrag der Projektentwicklungsgesellschaft „PHSPE“ zugestimmt, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf dem ehemaligen Betriebsgelände der 3-S-Werke eine Pflegeeinrichtung mit Wohnanlage und entsprechendem Logistikzentrum zu realisieren. In der gleichen Sitzung wurde das Bebauungskonzept vom Stadtrat gebilligt und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

In der heutigen Sitzung soll der Vorentwurf mit den ergänzenden Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen werden. In der Zwischenzeit wurden weitere Voruntersuchungen durchgeführt und Gutachten z. B. zur Altlastensituation und des Grünbestandes erstellt. Diese Informationen gehen ebenfalls in die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit ein.

Anmerkung:

Der Vorhabenträger wird dem Planungs- und Bauausschuss im Rahmen einer Präsentation die städtebauliche Studie vorstellen, das Konzept erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

II. Sachverhalt

1. Vorbereitende Untersuchungen und Gutachten

Für die Altlastensituation auf dem Gelände wurde eine Historische Altlastenerkundung in Auftrag gegeben, um Erkenntnisse über die frühere Nutzung der Flächen zu gewinnen und kontaminationsverdächtige Teilflächen sowie Art und Ausmaß der Kontamination zu erfassen.

In dem vorliegenden Gutachten wurde ein Untersuchungskonzept zur weiteren orientierenden Altlastenuntersuchung vorgelegt. Dies sieht auf bestimmten Verdachtsflächen zunächst weitere Sondierbohrungen vor. Zusätzlich sind im Zuge der Rückbautätigkeiten geeignete Proben (Rammkerne, Wand- und Sohlproben) für weitere Untersuchungen zu nehmen. In Abhängigkeit dieser Ergebnisse sind unter Umständen weitere Untersuchungen durchzuführen. Sofortmaßnahmen sind demnach kurzfristig nicht erforderlich.

Bei einem zusätzlichen Scopingtermin wurden darüber hinaus keine Feststellungen getroffen, die über die Erkenntnisse aus der historischen Altlastenerkundung hinausgehen. Zum aktuellen Zeitpunkt und ohne die o. g. weiteren Untersuchungen kann vom zuständigen Gutachter HPC keine Aussage getroffen werden, ob und in welcher Form eventuelle Altlasten auf dem Grundstück das Bauvorhaben berühren (vgl. Anlage 3).

Vom Planungsbüro Paul wurde eine Bestandsaufnahme des möglichen wertvollen Grünbestandes auf dem Gelände durchgeführt. Dieser Bestandsplan und der Bewertungsplan mit der vorläufigen Bilanzierung (Anlagen 4 bis 6) dient als Grundlage für die im weiteren Verfahren zu erstellenden Grünordnungskonzepts mit Ermittlung und Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Ein Ausgleich ist nach der vorläufigen Bilanzierung zum Vorentwurf zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Bei einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Notwendigkeit einer möglichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erörtert. Demnach wird das Potential hinsichtlich besonders geschützter Tierarten als gering eingeschätzt; die Erfordernis einer saP Besteht daher nicht. Mit einem eventuellen Abbruch der Gebäude im Sommer wäre jedoch das tatsächliche Vorkommen von Fledermäusen zu begutachten (siehe Anlage 7).

2. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sowie eine Entwurfserläuterung mit Beschreibung des genauen Betriebskonzepts wurde bereits im Sachvortrag zur Sitzung des Stadtrats vom 31.10.2009 vorgestellt.

Der Vorhabenträger hat den Lageplan gegenüber den Unterlagen aus der Niederschrift vom 31.10.2009 um einige Darstellungen in der Freiraumgestaltung erweitert. Details sind dem beiliegenden Bebauungskonzept (Anlage 1) und den entsprechenden perspektivischen Darstellungen in der Anlage 2 zu entnehmen.

Zusätzlich wird der Vorhabenträger im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses die städtebauliche Studie und das Gesamtkonzept in einer Präsentation vorstellen.

Die vorliegende Planungskonzeption stellt einen ersten Vorentwurf dar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind mit dem Vorhabenträger insbesondere noch folgende Punkte zu diskutieren:

1. Details der Gestaltung und der Straßenraumbildung insbesondere im Bereich der Nördlichen Ringstraße und im östlichen Grundstücksbereich.
2. Prüfung durch Verkehrsplanung, ob die vorliegende Planung im Bereich Kreuzung Nördliche Ringstraße / Nürnberger Straße einem eventuellen künftigen Kreisverkehr entgegenstehen würde.
3. Prüfung inwieweit im Durchführungsvertrag eine Regelung zur Anzahl und Art sowie genauen Aufteilung der Pflegeplätze im Projektgebiet möglich ist.
4. Prüfung, ob und in welcher Form im Zusammenhang mit dem Projekt eine Quermöglichkeit als Verbindung zur Innenstadt im Bereich zwischen Staedtlerstraße und Galgengartenstraße verwirklicht werden kann.

3. Unterlagen zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Für das frühzeitige Beteiligungsverfahren werden folgende Unterlagen zur Information der Öffentlichkeit und wichtigsten von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange ausgelegt:

- Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 31.10.2009
- Niederschrift zur Sitzung des Planungs- und Bauausschuss vom 08.12.2009
- Historische Altlastenerkundung (HPC) vom 11.11.2009
- Aktenvermerk zur Einschätzung Altlasten (HPC) vom 25.11.2009
- Bestandsplan Grünbestand (Büro Paul), vom 25.11.2009
- Bewertungsplan Bestand / Planung (Büro Paul), vom 25.11.2009
- Vorläufige Bilanzierung (Büro Paul), vom 25.11.2009
- Aktenvermerk zur Einschätzung saP (Büro Paul) vom 25.11.2009

Die Niederschrift der Stadtratssitzung vom 31.10.2009 (Einleitungsbeschluss, Projektbeschreibung) sowie die Niederschrift zur heutigen Sitzung werden mit ihren Anlagen in der frühzeitigen Beteiligung als Erläuterung des Vorhabens dienen.

4. Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren werden die unter Punkt 4. genannten Unterlagen auf die Dauer von mindestens drei Wochen (Terminverlängerung durch eventuelle Planauslage in den Weihnachtsferien) ausgelegt. Die Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange erfolgt durch ein vom Vorhabenträger zu beauftragendes Büro.

Der Durchführungsvertrag ist auf Basis des Vorentwurfs weiter auszuarbeiten und vom Vorhabenträger mit den jeweiligen Fachämtern laufend abzustimmen.

Zur weiteren orientierenden Altlastenerkundung sollen die Ergebnisse der notwendigen Sondierbohrungen auf den Verdachtsflächen bis spätestens nach der Behandlung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und vor Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen. Erst auf Grundlage dieser Ergebnisse ist das eigentliche Bebauungsplankonzept zu erstellen und dem Stadtrat zur Billigung und Beschluss des nächsten Verfahrensschrittes vorzulegen.

Der Vorhabensträger wird die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch ein geeignetes Büro behandeln lassen und die Abwägung dem Stadtplanungsamt zur Kenntnis weiterleiten. Nach Prüfung und Abstimmung eventuell notwendiger Änderungen wird diese im Rahmen einer Niederschrift dem Planungs- und Bauausschuss und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

Parallel dazu kann der Bebauungsplanentwurf auf Basis der Erkenntnisse und Beschlüsse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ausgearbeitet werden und das Verfahren mit der späteren Öffentlichkeitsbeteiligung weitergeführt werden.

III. Kosten

Kosten des Beschlussvorschlages und Gesamtkosten:

Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabensträger getragen

Produktsachkonto, Projekt (vorhandene Haushaltsmittel incl. Rest): Entfällt

Folgekosten (Personal-, Sachaufwand, Abschreibungen): Entfällt

Bei überplanmäßigen oder außerplanmäßigen Ausgaben Notwendigkeit, Unabweisbarkeit: Entfällt

Hinweis auf Mittel von Dritten: siehe oben

Anlagen:

1. Vorentwurf Bebauungskonzeption vom 23.11.2009
2. Perspektiven zur städtebaulichen Studie vom 23.11.2009
3. Aktenvermerk zur Einschätzung Altlasten vom 25.11.2009
4. Bestandsplan Grünbestand vom 25.11.2009
5. Bewertungsplan Bestand / Planung vom 25.11.2009
6. Vorläufige Bilanzierung vom 25.11.2009
7. Aktenvermerk zur Einschätzung saP vom 25.11.2009