



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Me N_BP S-106-09_Billigung

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

**Bebauungsplan S-106-09 "Gewerbegebiet nördliche Abenberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan
Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Entwurf der Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.01.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Auswertung der Äußerungen aus der o. g. durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit (Betroffenenbeteiligung) wird zugestimmt.
3. Der Planungs- und Bauausschuss nimmt von den dargestellten Änderungen und Ergänzungen Kenntnis. Mit den o. g. Vorgaben, die in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden, besteht Einverständnis.
4. Der Bebauungsplanentwurf S-106-09 „Gewerbegebiet nördliche Abenberger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt vom 18.12.2009 und den textlichen Festsetzungen vom 18.12.2009 wird unter Hinweis auf die Begründung vom 18.12.2009 gebilligt.
5. Der Bebauungsplanentwurf S-106-09 ist in allen seinen Teilen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB einschließlich des Ergebnisses der Vorprüfung entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 1, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird erfolgt keine Umweltprüfung (§13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Grobe Kostenschätzung für den Straßenausbau 80.000,00 €	
Haushaltsmittel vorhanden		PSK 511101.0961005-0241	
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Im Rahmenplan „O'Brien-Park Süd“ ist die betroffene Fläche auf der Westseite der nördlichen Aabenberger Straße für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde die Fläche 2008/ 2009 durch die Stadt von der BImA erworben. Das ehemalige Asylbewerberheim wird derzeit abgebrochen.

Um Baurecht zu erlangen wurden durch den Stadtrat in der Sitzung am 27.03.2009 die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gefasst.

Die Durchführung eines derartigen Verfahrens ist möglich, da die Bebauung als Innenentwicklung gilt, und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorliegt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.04.2009 bis 28.04.2009 durchgeführt. Die im Sachverhalt dieser Niederschrift genannten Änderungen und Ergänzungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden, der nun öffentlich ausgelegt werden soll.

II. Sachverhalt

Auswertung der Äußerungen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Folgende Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, aus Klarstellungsgründen und der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben, werden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes eingearbeitet:

1. Entlang der Ansbacher Straße ist wegen der Nähe zu den Mündungsbereichen keine Zufahrt auf das angrenzende Privatgrundstück möglich.
2. Die Pflanzliste wurde um den im ehemaligen Kasernengebiet geschichtsträchtigen Maulbeerbaum erweitert.
3. Im Zuge des Abbruchs des ehemaligen Asylbewerberheimes konnten zwei alte Pappeln in direkter Nähe zum Gebäude nicht erhalten werden. Als Ersatz werden entlang der Ostseite der Aabenberger Straße vier Straßenbäume (heimische Bäume entsprechend der Pflanzliste) neu gepflanzt.
4. Die Anbringung von 36 Mauerseglernistplätzen (ca. 1 pro 150 m² Grundstücksfläche) an den Neubauten wurde in der Grünordnung festgesetzt.
5. Beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.
6. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die Satzung übernommen.

7. Die Straßenplanung wurde im Hinblick auf eine Reduzierung der Ausbaurkosten nochmals überarbeitet. Die öffentlichen Stellplätze wurden längs der Verkehrsfläche angeordnet, da nur so eine optimale Ausnutzung der bereits vorhandenen Straßenfläche möglich ist. Eine zusätzliche Versiegelung für Stellplätze ist nicht mehr nötig.
8. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Versorgungs-trasse für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsanlagen müssen die betroffenen Versorgungsträger N-ERGIE und Stadtwerke Schwabach GmbH rechtzeitig informiert werden. In die Satzung wurde eine entsprechende Festsetzung übernommen.
9. Die Maßgaben der Freiwilligen Feuerwehren Schwabach werden erfüllt, bzw. an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Folgende Anregungen konnten keine Berücksichtigung in der Planung finden:

1. Die geforderte Festsetzung eines Blockheizkraftwerkes und von Anbringung von Solaranlagen ist in einem isolierten Bebauungsplan ohne stadtweites Energieversorgungskonzept nicht möglich.
2. Die Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
3. Das Abbruchmaterial (ehemaliges Asylbewerberheim) sollte für den Bau des Lärmschutzwalls an der Autobahn verwendet werden. Das Material ist für den Bau eines Lärmschutzwalls nicht geeignet.
4. Die Art der Sicherung des Baumbestands während der Bauphase sollte festgeschrieben werden. Der Baumbestand ist im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche ausreichend gesichert.
5. Die private Grünfläche entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbe-reichs mit einer Breite von 3 m bleibt unverändert. Der Forderung einer Ausweitung auf 4 m kann nicht nachgekommen werden, da weder eine maßgebliche ökologische noch städtebauliche Verbesserung erreicht würde.

Dem Bebauungsplan liegt eine so genannte Vorprüfung des Einzelfalls zugrunde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Vorprüfung wurde entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt, da der Plan in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu der von der SGS erworbenen Fläche steht. Vorgesehen ist dort ebenfalls im beschleunigten Verfahren, mit Einleitungsbeschluss im Februar 2010, eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Zusammen überschreiten die beiden Bebauungspläne voraussichtlich den Schwellenwert von 20.000 m². Die so genannte Vorprüfung des Einzelfalls ergab keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, entsprechend der Anlage 2 zum BauGB. Der zeitliche Zusammenhang mit der Entwicklung der SGS-Fläche und die damit verbundene Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 hat sich erst im Laufe des Verfahrens ergeben. Die so genannte Vorprüfung des Einzelfalls wurde in einem Scopingtermin am 28.09.2009 in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegolten. Das Ergebnis der Vorprüfung wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Das überplante Gebiet war bislang vollflächig versiegelt, durch die vorliegende Planung wird in jedem Fall eine positive Wertepunktebilanz erreicht.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personalkosten und Sachauf-wandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine Kosten.

Die Kosten für die Ersatz-Mauerseglernistkästen sind durch den Abbruch des ehemaligen Asylbewerberheimes bedingt und werden aus den für den Abbruch bereitstehenden Mitteln finanziert.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens müssen an der Abenberger Straße Anpassungsarbeiten vorgenommen werden. Eine Ausführungsplanung mit Kostenermittlung wird durch das Tiefbauamt erarbeitet. In den für Stadtumbau West „ Sanierungsgebiet O'Brien Park Süd“ vorgesehenen Mitteln (511101.0961005-0241) wurden für den Straßenausbau 80.000 € veranschlagt.