



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

**Bebauungsplan S-109-10 O'Brien-Park Südwest
Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlagen:
Geltungsbereich
Übersichtsplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.03.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.03.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird das Verfahren zum Bebauungsplan S-109-10 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet.
3. Auf Grundlage der im Sachvortrag dargestellten Planungsziele soll eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die Dauer eines Monats durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Hinweis auf Einleitung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekannt zu machen.
5. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 (siehe Anlage 1) wird zugestimmt.
6. Der wirksame Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung für den o.g. Bereich anzupassen. Darauf ist in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabach hinzuweisen.

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

I. Zusammenfassung

Im letzten Jahr konnten nach langjährigen Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die große Betonfläche im ehemaligen Kasernengelände und der Bereich südlich der ehemaligen Stallungen von der Stadtstrukturgesellschaft (SGS) erworben werden. Da die Fläche momentan noch entsprechend §35 BauGB als Außenbereich beurteilt wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um später Baurecht zu erlangen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 „O'Brien Park Südwest“ werden die angrenzenden Bereiche und Straßen mit einbezogen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und um für bereits bestehende Nutzungen langfristige Planungssicherheit zu erlangen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Daher soll der Stadtrat in der heutigen Sitzung die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung eines beschleunigten Verfahrens zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fassen.

II. Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich (siehe Anlage) des Bebauungsplans S-109-10 umfasst folgende Grundstücke, Straßen und bestehende Gebäude südlich der Ansbacher Straße:

- AWO-Gebäude mit Grundstück
- Baudenkmal „Casino“ mit Grundstück
- bestehendes südliches Mannschaftsgebäude mit Grundstück
- SGS-Fläche
- Baudenkmal „Stallungen“ mit amtlichem Vorbescheid zu Loftwohnen und Arbeiten
- Quartiersplatz
- Turnhalle
- Kindergarten
- Südliche Abenberger Straße, Teilbereich Spalter Straße, Teilbereich Heilsbronner Straße

2. Bisherige Planungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „O'Brien-Park Süd“. Der am 31.03.2006 vom Stadtrat gebilligte Rahmenplan sowie der Maßnahmenplan dienen als Grundlage der weiteren Bebauungsplanung.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung erfolgt nicht. Im ehemaligen Kasernengebiet werden zeitnah zwei weitere Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, so dass voraussichtlich der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschritten wird. Die somit erforderliche Prüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB hat.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Grundstücke im Geltungsbereich als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Beschreibung der Planungsvorgaben und -ziele

4.1. Sicherung der bestehenden Nutzungen

Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen (AWO, Quartiersplatz, Turnhalle, Kindergarten) sollen planungsrechtlich langfristig (einschließlich eventueller Erweiterungsmöglichkeiten) gesichert werden.

4.2. Folgenutzung der bestehenden Gebäude

Für die derzeit leer stehenden Gebäude im Gebiet soll Planungssicherheit geschaffen werden. Die Gebäude sind derzeit noch im Eigentum des Bundes. Mit privaten Investoren wurden Kaufoptionsverträge für alle Gebäude vereinbart.

Für die denkmalgeschützten „Stallungen“ liegt ein amtlicher Vorbescheid über den Umbau zu Loftwohnungen auf Grundlage eines Sanierungsgutachtens vor. Der Inhalt wird in den Bebauungsplan einfließen. Die Planung, das große Mannschaftsgebäude zu Wohnungen umzubauen, wird ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt. Für das denkmalgeschützte „Casino“ sind sowohl eine Wohnnutzung als auch eine mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzung vorstellbar.

Die Genehmigungsfähigkeit der oben genannten Vorhaben besteht weiterhin unabhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens nach § 35 BauGB.

4.3. Entwicklung der „SGS-Fläche“

Die große Betonfläche und der Bereich südlich der ehemaligen Stallungen wurde von der SGS erworben mit dem Ziel dort Wohnbaugrundstücke zu vermarkten. Die Architekten Lemke & Paul wurden mit der Entwurfsplanung beauftragt. Die Straßenplanung wurde an das Ingenieurbüro Braun aus Georgensgmünd vergeben.

4.3.1. Entwurf und Erläuterungen der Planungsgemeinschaft Lemke & Paul:

LAGE

Das geplante Baugebiet wird begrenzt im Norden von der Spalter Straße, im Osten vom neu errichteten „Quartiersplatz“ mit den vorgelagerten „Reitstallungen“, im Süden von der Wohnbebauung längs der Berchtoldstraße und im Westen von dem „Hermann-Vogel-Pflegezentrum“ der Arbeiterwohlfahrt mit dem südlich hiervon gelegenen ehemaligen „Mannschaftsgebäude“ an der Aßenberger Straße.

BEBAUUNG

Auf der Fläche des O'Brien Park Südwest ist Wohnen für alle Generationen geplant. Es sollen in einem ausgewogenen Verhältnis Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser entstehen.

In Volumen und Höhe sollen zur vorhandenen intensiven Bebauung des westlichen Teiles die dichtere und höhere Bebauung in Form von dreigeschossigen Punkthäusern entstehen.

In Norden grenzt eine Reihe Stadthäuser das Baugebiet zur Spalter Straße ab.

Nach Süden und Osten nimmt die Dichte und Größe der Bebauung langsam ab, um fließend in die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung an der Berchtoldstraße und an den Reitstallungen überzugehen.

Die Gestaltung der Häuser soll dem Gesamtgelände des O'Brien Parks entsprechend modern gehalten sein. Hier ist eine flache Dachneigung mit einer großen Vielfalt (Flachdach, Zeltdach, Pultdach, Satteldach) vorstellbar. Für Anlagen an Häusern zur Gewinnung von

Sonnenenergie sollen Abweichungen in Form und Neigung an den Gebäuden zugelassen werden.

Es werden ca. 60 Wohneinheiten ohne den angrenzenden Bestandsumbau von Mannschaftsgebäude und Reitstallungen entstehen.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Mit Ausnahme der Aabenberger Straße sollen alle Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

Im Übrigen erfolgt eine Trennung von Fuß- und Fahrverkehr. Über einen kleinen öffentlichen Grünzug erfolgt eine fußläufige Anbindung (Geh- und Radweg) des Baugebietes über die Berchtold- und Dr.-Zinn-Straße an die Schwabacher Altstadt. Über einen weiteren kleinen Grünzug erfolgt die fußläufige Anbindung im Süd-Westen des Baugebietes an die Straße „Auf der Reit“ an das Schwabacher Krankenhaus.

ENERGETISCHER LEITGEDANKE

Das Baugebiet soll eine hohe städtebaulich energetische Qualität aufweisen. Dies soll zum Einen durch eine kompakte Gebäudestruktur erreicht werden, die die Wärmeverluste möglichst gering hält. Zum Anderen soll die städtebauliche Struktur hohe Wärmegewinne durch passive Solarenergienutzung versprechen und gute Möglichkeiten für eine aktive Solarenergienutzung bieten.

Die Grundstückskäufer sollen motiviert werden einen Passivhausstandart anzustreben. Herr Dr. Baedeker wird hier als Berater mit engagiert werden.

Das Baugebiet wird voraussichtlich nur im Bereich der Aabenberger Straße eine zentrale Wärmeversorgung (Fernwärme mit Blockheizkraftwerk) erhalten, wobei der Anschluss für die „Punkthäuser“ und das „Mannschaftsgebäude“ zwingend vorgeschrieben werden soll. Der im übrigen Gebiet zu erwartende geringe Restenergiebedarf kann dezentral, z.B. über Wärmepumpen oder Pellets gedeckt werden.

GRÜNORDNUNG

Punktuelle Baumpflanzungen sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sollen die Erschließungsstrassen gliedern bzw. aufwerten, und das Orts- und Straßenbild verbessern.

Flachdächer sollen begrünt werden, soweit diese nicht mit Solarkollektoren bestückt werden. Größere Wandflächen sollen eine Wandbegrünung erhalten.

Die beiden geplanten kleinen Grünzonen, in denen sich die fußläufige Wegeerschließung befindet, werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Hier können auch Ruhebänke aufgestellt werden.

4.4. Anbindung und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in das bestehende Straßennetz des ehemaligen Kasernengeländes eingebunden. Die verkehrliche Anbindung wird ausschließlich über die Ansbacher Straße erfolgen. Fußläufige Verbindungen zur Straße „Auf der Reit“ und zur Berchtoldstraße Richtung Altstadt sind vorgesehen.

Die bestehenden Straßen im Gebiet sollen weitestgehend erhalten werden, lediglich die südliche Aabenberger Straße muss wegen umfassender Kanalbauarbeiten komplett erneuert werden. An den übrigen Straßen werden Anpassungsarbeiten nötig.

Die SGS-Fläche ist bislang nicht erschlossen. Die interne Erschließung einschließlich Kanal- und Straßenausbau wird von der SGS übernommen und dann an die Stadt abgetreten (städtebaulicher Vertrag).

5. Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht kein Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angabe in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Im ehemaligen Kasernengebiet werden zeitnah zwei weitere Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass voraussichtlich der Schwellenwert von 20.000 m² Baufläche gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschritten wird. Die somit erforderliche Prüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wurde im Rahmen eines Scopingtermins am 28.09.2009 durchgeführt und ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB haben wird. Weiterer Untersuchungsbedarf ergibt sich lediglich am bestehenden südlichen Mannschaftsgebäude bezüglich der dort vermuteten Mauersegler. Im „Casino“ steht eine sog. Erstbegehung an.

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde bei einer Begehung im Herbst 2009 markiert und soll bei der Planung berücksichtigt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss wegen der Überschreitung des o.g. Schwellenwertes im Verfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Berücksichtigung finden. Ein tatsächlicher Ausgleichsbedarf ist nicht zu erwarten, da ein Großteil (ehemalige Panzerstellfläche) des Plangebietes zu 100% versiegelt ist. Grundlage der Planung ist eine Bestandsaufnahme der Freiflächen aus dem Jahr 2002.

6. Altlasten

Von der SGS wurde die Firma Genesis mit der Vorbereitung und Betreuung des Abbruchs der Betonfläche beauftragt. Im Planungsauftrag enthalten ist insbesondere eine den Abbruch begleitende Kontrolle der fachgerechten Entsorgung der Bausubstanz. Bisherige stichprobenartige Untersuchungen ergaben bis auf einen oberflächlichen Eintrag von Mineralöl in zwei Sondierungsbohrungen keine Kontamination der Betonfläche. Nach Freilegung (Beginn ca. ab Mai 2010) wird die gesamte SGS-Fläche flächendeckend auf Altlasten untersucht.

7. Weiteres Verfahren

In der heutigen Sitzung sollen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen werden.

III. Kosten

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entstehen unmittelbar keine Kosten. Im Plangebiet werden diverse Erschließungsmaßnahmen nötig. Über den Kanalausbau sowie den Umgang mit der vorhandenen Straßenoberfläche im Bereich der südlichen Abenberger Straße soll gesondert entschieden werden. (Vorlage durch Amt 44 im Stadtrat am 26.02.2010).

Die Straßenplanung der südlichen Abenberger Straße wird an ein externes Ingenieurbüro vergeben. Im Bereich der Spalter Straße stehen ebenfalls umfangreiche Anpassungsarbeiten an. Im Bereich der Heilsbronner Straße sind eventuell ebenfalls kleine Verbesserungen nötig. Angaben zu den entstehenden Kosten können zum jetzigen Planungsstand noch keine gemacht werden. Grundsätzlich werden sämtliche Erschließungsmaßnahmen im Gebiet mit 60% Förderung aus dem Programm „Stadtumbau West“ bezuschusst.

Im städtischen Haushalt 2010 wurden für den „Stadtumbau West“ insgesamt 400.000 € bereitgestellt (PSK 511101.0961005-0241)