BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/083/2010**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung, SÜD für den Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße und Straße "Am Pfaffensteig" mit integriertem Grünordnungsplan verbunden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 "Obere Pfaffensteigstraße"

Anlagen:
1. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan W-18a-85
2. Städtebauliche Kriterien zur Erstellung eines Bebauungsplanvorentwurfes
3. Übersichtsplan mit Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne W-18a-85 Nord, W-18a-85 Süd, W-2-66, W-10-63 und W-19-83
4. Zurücknahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W-18a-85, 1. Änderung, Bereich SÜD im Bereich des Kleeweges

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	20.07.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag mit den dargestellten Planungsgrundsätzen für den Bereich SÜD des Bebauungsplanes W-18a-85, 1. Änderung wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen. Sie bilden die Grundlage zur Erstellung eines Bebauungsplanvorentwurfes.
2. Die im Sachvortrag dargestellte Änderung des Geltungsbereiches des gegenständigen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-18a-85, 1. Änderung, Bereich SÜD erfolgt die Abrechnung der Herstellungskosten der Erschließungsanlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach.
4. Der Bebauungsplan W-10-63 „südlich der Oberen Pfaffensteigstraße“ ist aus den im Sachvortrag genannten Gründen aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren ist zusammen mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren W-18a-85, 1.Änderung-Bereich Süd durchzuführen.

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

I. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan W-18a-85 ist seit dem 21.01.1991 rechtsverbindlich. Gegen das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wurde ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof in München angestrengt, der derzeit noch läuft.

Die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes für den Bereich der Unteren Pfaffensteigstraße (Bereich NORD) wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 05.03.2010 rechtverbindlich. Dennoch halten einige der Kläger ihre Normenkontrolle aufrecht.

Der Bebauungsplanvorentwurf W-18a-85, 1. Änderung, Bereich SÜD soll sich an den Grundsätzen des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes orientieren.

Gleichzeitig soll der Ordnung halber der Bebauungsplan W-10-63 aufgehoben werden.

II. Sachverhalt

1. Bisheriges Verfahren

30.03.2001: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W-18a-85 im Stadtrat .

25.07.2002: Aufteilung des Geltungsbereiches auf zwei Bereiche NORD und SÜD im Stadtrat.

Der nördliche Teil des Gebietes, das über die Untere Pfaffensteigstraße erschlossen wird, erhielt die Bezeichnung W-18a-85, 1. Änderung **NORD**.

Der übrige südlich gelegene Bereich, der über die Straßenzüge Obere Pfaffensteigstraße, Am Pfaffensteig, Rankenweg und Efeuweg erschlossen wird, erhielt die Bezeichnung W-18a-85, 1. Änderung **SÜD.**

05.03.2010 Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes W-18a-85, 1. Änderung, Bereich NORD im Amtsblatt der Stadt Schwabach

2. Planungsrechtliche Situation

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-18a-85, Bereich SÜD erfasst die Flächen, die über die Obere Pfaffensteigstraße und die Straße „Am Pfaffensteig“ erschlossen werden (siehe Anlage 3). Der rechtsgültige Bebauungsplan W-18a-85 setzt dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Nordöstlich des Gebiets schließt der rechtskräftige Bebauungsplan W-2-66 an.

Er setzt im unmittelbaren Anschluss überwiegend eine 1-geschossige Einzelhausbebauung fest, die bereits seit längerem realisiert wurde.

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 1. Änderung überschneidet sich im Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-10-63 (siehe Anlage 3).

Im diesem laufenden Änderungsverfahren soll dies bereinigt werden, so dass die Planungsbereiche dem jeweiligen Bebauungsplan eindeutig zugeordnet werden können (siehe Punkt 4 dieser Niederschrift).

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der eingeleiteten 1. Bebauungsplanänderung ist es, die bebauten und unbe-

bauten Flächen in deren Geltungsbereich neu zu ordnen und die daraus resultierenden Erschließungsfragen zu klären. Bedingt durch den schlechten Zustand der Erschließungsstraßen, werden immer wieder Ausbesserungen auf Kosten der Stadt Schwabach nötig. Es ist somit erforderlich, planungsrechtlich den zukünftigen Ausbau zu sichern.

Die Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Bereiche Nord und SÜD diente damals der zweckmäßigen Handhabung des Verfahrensablaufes und den unterschiedliche Dringlichkeiten.

Im 1. Änderungsverfahren müssen nun abschließend folgende Fragen geklärt werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung, mögliche Nachverdichtung
- Festlegung der Dimensionierung der Erschließungsstraßen und der verkehrsberuhigten Bereiche
- Rad- und Fußwegeverbindung vom Rankenweg bis zum Geltungsbereich der 1. Änderung, W-18a-85 NORD
- sonstige Erschließungsfragen,

3. Festlegung der Planungsgrundsätze für den Bebauungsplanvorentwurf *(siehe Zusammenstellung in der Anlage 2)*

Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfasst den in der Anlage 3 dargestellten Bereich.

Der Geltungsbereich ist verkehrsmäßig und abwassertechnisch erschlossen. Das Gelände ist nach Norden geneigt, wobei das Gelände entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sehr stark nach Norden abfällt.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 12,5 ha große Fläche und ist mit Ausnahme weniger Grundstücke fast vollständig bebaut. Es ist geprägt durch II+D-geschossige Einzelhäuser. Entlang dem Erschließungsweg des Rankenweges und „Am Pfaffensteig“ sind überwiegend I+D-geschossige Einzelhäuser vorhanden.

Planung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufbauend auf den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-18a-85 wird im laufenden Verfahren dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Entlang der Oberen Pfaffensteigstraße ist eine Nachverdichtungstendenz zu erkennen, dies kommt immer wieder bei mehreren Nachfragen bei der Verwaltung zum Ausdruck.
Im Rahmen von Befreiungen sind bereits einige Grundstücke dichter bebaut als der Bebauungsplan es vorsieht.

Um eine weitere städtebauliche Entwicklung und behutsame Nachverdichtung auf den schon mit älteren Häusern überbauten Flächen zu ermöglichen, wird es für erforderlich gehalten, diesen Bereich neu zu überplanen.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt der wertvollen Grünstrukturen entlang der Erschließungswege) wird ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

Für die Erstellung eines Vorentwurfes ist ein Geländeaufmass mit Grünbestandsaufnahme unabdingbar. Da es sich um einen großräumigen Bereich handelt, wird die Grundlagenermittlung einige Zeit in Anspruch nehmen.

Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept basiert auf dem vorhandenen Erschließungsnetz.

Die Planung sieht für den Rankenweg und die Straße „Am Pfaffensteig“ einen die Geschwindigkeit mindernden Ausbau vor. Die Erschließungsanlagen sind nach Empfehlungen für die

Anlage von Erschließungsstraßen RAST 06 so ausgestaltet, dass allgemein das Geschwindigkeitsniveau reduziert wird. Sie werden im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Zone-30 über den Rankenweg und den westlichen Strang der Straße „Am Pfaffensteig“ festgelegt.

Zur Gliederung dieser Straße sind Verengungen mit Grünquartieren einschließlich Baumpflanzungen vorzusehen.

Die Straßenplanung der Oberen Pfaffensteigstraße und der Straße „Am Pfaffensteig“ orientiert sich an

- den noch aktuellen Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-18a-85,
- der Ausbauplanung der Oberen Pfaffensteigstraße,
- der sonstigen baulichen Entwicklung im Baugebiet selbst.

Um den Bedarf an Parkplätzen abzudecken, ist es zwingend erforderlich ausreichend öffentlich gewidmete Stellplätze vorzusehen.

Angesichts der vorhandenen Kfz-Dichte und einer weiterhin ungebrochenen Zunahme der Zulassungen müssen der bei der Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen Richtwert 1 Parkplatz für etwa 3 - 4 Wohneinheit zwingend berücksichtigt werden.

Rahmenbedingen zum naturschutzrechtlichen Eingriff und Ausgleich

Mit dem Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinander zu setzen.

Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung werden im weiteren Verfahren den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Als Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gilt der rechtsgültige Bebauungsplan W-18a-85.

Die Bauflächen, die von der Nachverdichtung nicht betroffen sind, können schon jetzt, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, bebaut werden. Ein ökologischer Ausgleich über das bereits festgesetzte Maß kann bei der Genehmigungserteilung nicht verlangt werden.

Eine detaillierte Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs für den Geltungsbereich des Bereiches SÜD wird für nicht erforderlich gehalten.

Sollten durch die geplante Nachverdichtung mehr Flächen versiegelt werden als im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, werden entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine entsprechende Vergleichsberechnung wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

Die Zusammenfassung der Planungsgrundsätze ist in der Anlage 2 beigelegt.

4. Notwendigkeit der Änderung des Geltungsbereiches im Bereich des Kleeweges (Zurücknahme)

Da sich der Geltungsbereich der gegenwärtigen Änderung des Bebauungsplanes W-18a-85 mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-19-83 im Bereich des Kleeweges (Fl.Nr. 692/26) überdeckt, ist es erforderlich, den Geltungsbereich des W-18a-85 entsprechend zu ändern.

Die vom Geltungsbereich zurückgenommene Fläche ist in der Anlage 4 dargestellt.

5. Erschließungsvoraussetzungen

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

Voraussetzung ist allerdings die Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten gem. der Kostenerstattungssatzung der Stadt Schwabach abgerechnet werden.

6. Weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit kann sich zunächst gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Referat für Stadtplanung und Bauwesen über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Aufgrund des großen Interesses, das sich schon für den Bereich Nord gezeigt hat wird im Laufe des Verfahrens zusätzlich ein Beteiligungstermin stattfinden.

Auf Grundlage der in der heutigen Sitzung gefassten Beschlüsse wird vom Stadtplanungsamt ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf wird dann dem Planungs- und Bauausschuss im weiteren Verfahren zur Billigung vorgelegt. Er wird als Grundlage zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dienen.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.