



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan F-07-01 "Am Hohen Hof" im beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 a BauGB
Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich F-07-01**

Anlagen

Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan F-07-01 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

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

Beschlussvorschlag:

1. Die bisher gefassten Beschlüsse zum Bebauungsplan F-07-01 werden aufgehoben.
2. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird der Bebauungsplan F-07-01 für den Geltungsbereich gem. der Anlage) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Planungsbe-
reich „Am Hohen Hof“ (im Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F-07-
01) eine Veränderungssperre in der vorstehend genannten Fassung gem. § 14 BauGB
als Satzung beschlossen.

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

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat am 30.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes F-07-01 für den Bereich „Am Hohen Hof“ beschlossen.

In den letzten Jahren wurden mehrere Bauanträge bzw. Bauanfragen zur Errichtung der Wohnhäuser bzw. Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen in diesem Gebiet gestellt. Dabei wurde immer wieder auf die Problematik der engen, nicht ausgebauten und sich in schlechtem Zustand befindlichen Straße „Am Hohen Hof“ hingewiesen.

Auch aktuell liegt der Verwaltung eine Anfrage zum Umbau eines bestehenden Gerätehauses in einer Doppelgarage auf dem Grundstück im Einmündungsbereich der Straße „Am Hohen Hof“ in die Kammersteiner Straße vor, die jedoch den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes F-07-01 entschieden widerspricht.

Um eine geordnete städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Planungsbereich zu gewährleisten, ist es notwendig, das begonnene Bebauungsplanverfahren F-07-01 auf den weiteren Verfahrensweg zu bringen. Aus Sicht der Verwaltung sind alle bisherigen Beschlüsse zum Bebauungsplan F-07-01 aufzuheben und anstelle eines „regulären“ Bebauungsplanverfahrens den Bebauungsplan im nun neu möglichen beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weiter zu führen.

Gleichzeitig ist eine Veränderungssperre im o. g. Bereich als Satzung zu beschließen, damit die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes F-07-01 erreicht werden können (hier Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“ auf eine Breite von insgesamt 5,50 m (Fahrbahnbreite 4,00 m, einseitiger Gehweg 1,50 m) im Bereich des o.g. Grundstücks.

II. Sachverhalt

1. Bisheriges Verfahren

30.11.2001: Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes F-07-01

30.11.2001: Zustimmung zu zwei Konzeptvarianten, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtrat.

10.12.2001 -

04.01.2002: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

11.06.2002: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Planungs- und Bauausschuss.

11.11.2002: Billigungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung im Planungs- und Bauausschuss.

03.12.2002-

13.01.2003: Durchführung der öffentlichen Auslegung

17.02.2003: Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im Planungs- und Bauausschuss,

Nach diesem Planungsstadium wurde das Verfahren nicht mehr weiter fortgeführt, da vorab die Erschließungsfragen und damit verbundene Grundstücksabtretungen geklärt werden mussten.

In der heutigen Sitzung geht es darum, die bisher gefassten Beschlüsse zum Bebauungsplan F-07-01 aufzuheben und anstelle eines „regulären“ Bebauungsplanverfahrens den Bebauungsplan F-07-01 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weiter zu führen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes F-07-01

Der Stadtrat hat am 30.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes F-07-01 für den Bereich „Am Hohen Hof“ beschlossen. Ziel und Zweck des o. g. Bebauungsplanes war u. a., den Bauwünschen einiger Schwabacher Bürger bzw. deren Kinder gerecht zu werden und gleichzeitig die Erschließung durch den Ausbau der Straße „Am Hohen Hof“ sicherzustellen.

In den letzten Jahren wurden mehrere Bauanträge bzw. Bauanfragen zur Errichtung der Wohnhäuser bzw. Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen im o. g. Gebiet gestellt. Dabei wurde immer wieder auf die Problematik der zu schmalen, nicht ausgebauten und sich in schlechtem Zustand befindlichen Straße „Am Hohen Hof“ hingewiesen.

Aktuell liegt der Verwaltung eine Anfrage zum Umbau eines bestehenden Gerätehauses in einer Doppelgarage auf dem Grundstück im Einmündungsbereich der Straße „Am Hohen Hof“ in die Kammersteiner Straße vor. Sie widerspricht jedoch den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes F-07-01.

Ohne den Bebauungsplan bzw. eine Veränderungssperre ist ein solcher Bauantrag genehmigungsfähig.

Das o. g. Vorhaben hat jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung und Erschließung des Gebietes selbst.

Es steht den Zielen des Bebauungsplans und sonstigen öffentlichen Belangen entgegen. Es ist deshalb zu befürchten, dass dessen isolierte Realisierung die Ziele des Bebauungsplans und die damit verbundene geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets wesentlich erschwert.

Eine derzeit nicht absehbare Vereinbarkeit der Vorhaben mit den Zielen des Bebauungsplans kann nur im Rahmen des Planverfahrens geklärt werden.

Die bisher gewonnenen Erkenntnisse aus dem durchgeführten Bebauungsplanverfahren F-07-01 sollen in das neu einzuleitende beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB einfließen.

Die bisher gefassten Beschlüsse zum Bebauungsplan F-07-01 sind dann aufzuheben.

In der heutigen Sitzung soll der Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens F-07-01 gem. § 13a BauGB zugestimmt werden.

Gleichzeitig ist eine Veränderungssperre im o.g. Bereich als Satzung zu beschließen, damit die Ziele des aufgestellten Bebauungsplanes F-07-01 erreicht werden können (hier u.a. Ausbau der Erschließung).

3. Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens F-07-01 nach § 13a BauGB

Aus Sicht der Verwaltung wird die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens für sinnvoll erachtet, weil es ermöglicht, das Verfahren schnell abzuwickeln da kein Umweltbericht und keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da:

- es sich um ein Bauvorhaben der Innenentwicklung handelt
- voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Die beabsichtigte Nachverdichtung (Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten) kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben ist
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt
- weniger als 20.000 m² Grundfläche (s. § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB) überbaut werden

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse aus dem bisher durchgeführten Bebauungsplanverfahrens kann schon jetzt gesagt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehend von der Realisierung der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

4. Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB im Bereich „Am Hohen Hof“.

Zur Sicherung der Planung für den Planungsbereich im Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F-07-01 ist es erforderlich, im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.

Die in der heutigen Sitzung zu beschließende Veränderungssperre nach § 14 BauGB beinhaltet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie dass erhebliche oder wesentliche Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen (siehe Anlage).

5. Weiteres Vorgehen.

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB wird folgende Verfahrensweise vorgeschlagen:

Die Öffentlichkeit kann sich zunächst § 13a Abs. 3 BauGB im Referat für Stadtplanung und Bauwesen über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Dauer und Zeitpunkt werden mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses bekannt gemacht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren F-07-01 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

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.

Die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

III. Kosten

Keine