

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/113/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Frau Milena Schauer	Stadtplanung

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Bebauungsplan S-109-10 "O'Brien Park Südwest" Billigungsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlagen:

Planblatt mit Legende, Satzung und Begründung

Städtebaulicher Entwurf

Ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.11.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem unter Punkt 1 dargestellten Abwägungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan S-109-10 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweis auf die Begründung (s. Anlagen) gebilligt.
3. Dem verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-109-10 wird zugestimmt.
4. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

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 entsprechend § 35 BauGB als Außenbereich beurteilt wird, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und um für bereits bestehende Nutzungen langfristig Planungssicherheit zu erlangen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Äußerung vorgebracht. Von dem Bürger wurde angeregt abweichende Dachneigungen für die Nutzung von Solarenergie generell zuzulassen, so dass eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren möglich ist. Auf kostenpflichtige Abweichungen könnte so verzichtet werden.

Dem Anliegen wurde soweit Rechnung getragen, dass Solarmodule mit abweichenden Dachneigungen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports und auf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen generell zulässig sind. Eine allgemeine Zulässigkeit für Solarmodule mit abweichenden Dachneigungen wird aus gestalterischen Gründen abgelehnt.

2. Verkleinerter Geltungsbereich

Bei der Einleitung des Verfahrens waren ursprünglich die Flächen um das denkmalgeschützte Kasino Fl.-Nr. 814/48 Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gebäude ist im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) steht leer. Eine gewerbliche Folgenutzung ist unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandes nahe liegend. Unter Umständen kommt auch eine Wohnnutzung in Betracht. Eine zwingende Festlegung auf eine Art der Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich und würde die Nutzungsmöglichkeiten nur erheblich einschränken. Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB und wird nach Beginn der Bebauung der SGS-Fläche (Fl.-Nr. 814) voraussichtlich ab 2012 nach § 34 BauGB erfolgen können. Somit besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Die denkmalgeschützten Stallungen Fl.-Nr. 814/81 und der neu gestaltete Quartiersplatz Fl.-Nr. 814/73 wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen da die Nutzung bereits feststeht und es keinen weiteren planungsrechtlichen Regelungsbedarf gibt.

3. Beschreibung der Planungsvorgaben und -ziele

3.1 Sicherung der bestehenden Nutzungen und Folgenutzung der Bestandsgebäude

Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen (AWO, Turnhalle, Kindergarten) sollen planungsrechtlich langfristig (einschließlich eventueller Erweiterungsmöglichkeiten) gesichert werden. Für das derzeit leer stehende Mannschaftsgebäude im Gebiet soll Planungssicherheit geschaffen werden.

3.2 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. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes wurde durch das Stadtplanungsamt der Bebauungsplan S-109-10 erarbeitet.

Die Bebauung des Areals sieht Wohnen für alle Generationen vor. Es sollen in einem aus-

gewogenen 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 an Dachformen möglich. Über eine strenge Reglementierung von Fassaden- und Dachfarbe soll dennoch ein einheitlicher Gebietscharakter erreicht werden.

Mit Ausnahme der Abenberger Straße sollen alle Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Der Ausbau der Straßen erfolgt durch die SGS, die dann in ausgebautem Zustand an die Stadt übergeben werden. Zur Regelung der technischen Details und Übergabemodalitäten wird mit der SGS ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

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.

3.3 Straßenausbau

Das Plangebiet ist in das bestehende Straßennetz des ehemaligen Kasernengeländes eingebunden. Die verkehrliche Anbindung wird ausschließlich über die Ansbacher Straße erfolgen. Die bestehenden Straßen im Gebiet sollen weitestgehend erhalten werden, lediglich die südliche Abenberger Straße muss wegen umfassender Kanalbauarbeiten komplett erneuert werden. An den übrigen Straßen werden Anpassungsarbeiten nötig.

4. Weiteres Verfahren

In der heutigen Sitzung soll die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen werden. Die Behördenbeteiligung wird erstmalig über das Internet durchgeführt. Hierzu wird der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung ins Internet eingestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben und über die Beteiligung informiert. Die Planunterlagen können dann über das Internet eingesehen und herunter geladen werden. Ein Versand der Planungsunterlagen per Post ist weiterhin auf Nachfrage möglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt weiterhin mittels Aushang im Stadtplanungsamt. Zusätzlich kann die Planung im Internet eingesehen werden. Rückäußerungen sind weiterhin nur schriftlich auf dem Postweg möglich.

Da das Beteiligungsverfahren im Internet bei der Stadt Schwabach zum ersten Mal durchgeführt wird soll der übliche Beteiligungszeitraum von einem Monat um zwei Wochen verlängert werden.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen unmittelbar keine Kosten.

Die Straßenplanung der südlichen Abenberger Straße wurde an ein externes Ingenieurbüro vergeben. Im Bereich der Spalter Straße stehen ebenfalls umfangreiche Anpassungsarbeiten an. 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)