STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.42/028/2011**

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Stadtbaurat Arnold	Bauordnungs- und Hochbauamt

Sachbearbeiter/in:	Ute Gross

Erweiterung von Produktions- und Büroflächen an der Hansastraße

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	28.06.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu erteilen.

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

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um die geplante Betriebserweiterung (1. Bauabschnitt) der Fa. BKM-Präzisionswerkzeuge Stanz- und Biegeteile GmbH am Standort Hansastraße 10.

Die Umsetzung des Vorhabens bringt eine Überschreitung der im Bebauungsplan definierten Baugrenzen sowie einen Eingriff in den festgesetzten Grünbereich (zu erhaltende Fläche für die Forstwirtschaft) mit sich. Das Bauordnungsamt steht der Planung positiv gegenüber und spricht sich für eine Erteilung der erforderlichen Befreiungen aus. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wird das Vorhaben ausdrücklich begrüßt.

II. Sachverhalt

Dem Bauordnungsamt liegt eine Anfrage für die Betriebserweiterung der Fa. BKM-Präzisionswerkzeuge Stanz- und Biegeteile GmbH am Standort Hansastraße 10 vor. Es ist geplant, zunächst in einem 1. Bauabschnitt eine Halle mit ca. 2.100 qm Produktions- und Lagerfläche zu errichten. Der 2. Bauabschnitt, der derzeit noch nicht umgesetzt werden soll, wäre dann eine weitere Produktionshalle mit Büro. Die Erweiterung betrifft die Grundstücke Fl.Nrn. 154/5, 155/17, 155/19 und das städtische Flurstück 154/11, Gemarkung Penzendorf. Die in der Bestandshalle bisher untergebrachte Produktionsstraße bzw. das dortige Lager soll in dem geplanten Erweiterungsbau (1.BA) untergebracht werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans P-5-75. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Erweiterungsfläche liegt im Westen und Osten außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und im Osten teilweise auch innerhalb einer gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Fläche für die Forstwirtschaft. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und des Eingriffs in die Fläche für die Forstwirtschaft ist deshalb zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich. Die Fa. BKM bittet bei der Abwägung um die geplante Standorterweiterung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Durch Genehmigung der beantragten Erweiterung können nicht nur bestehende Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten sondern im Rahmen der späteren Erweiterung auch neue geschaffen werden.
- Durch die Produktion bestehen keine störenden Emissionen
- Die Firma verfügt über eine umweltfreundliche Fertigung mit einem geschlossenen Produktionskreislauf.
- Im Rahmen der Umsetzung ist vorbehaltlich der technischen Geeignetheit auch die Anbringung einer PV-Anlage vorgesehen
- Im Rahmen des Ausbaus der Zufahrt zur Berliner Straße wurde auf Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für eine Fläche von rd. 500 qm eine Ersatzaufforstung vorgenommen, da nach Einschätzung des v.g. Amtes die Fl.Nr. 154/11 nach Ausbau der Zufahrt keinen Wald mehr darstellt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden die Abweichung u. a. städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentliche Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall.

In einer Stellungnahme des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung heißt es u.a. „Die Vielzahl der kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) trägt einen wesentlichen Beitrag zur Stabilität in der Schwabacher Wirtschaftslandschaft bei. Gerade vor diesem Hintergrund ist es der Stadt Schwabach ein besonderes Anliegen, den KMUs die Ansiedlung in Schwabach zu ermöglichen bzw. durch die Schaffung der entsprechenden Voraussetzungen die Unternehmen am Standort zu halten und insbesondere ein Abwandern zu verhindern. Die Fa. BKM kann aufgrund der positiven Ausgangslage und der sich daraus ergebenden positiven Gesamtentwicklung den Anforderungen an eine wirtschaftliche Produktion nicht mehr gerecht werden. Um der wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist aus Sicht der Fa. BKM eine Erweiterung der Betriebsstätte an der Hansastraße zwingend erforderlich.“

Auch das Baureferat steht der Bebauung positiv gegenüber und empfiehlt, zur Umsetzung des Vorhabens die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen. Dies insbesondere, da aus forstlicher Sicht der gesamte Waldbereich nördlich der Grundstücksausfahrt gerodet und ersatzaufgeforstet ist.

Weitere Details, insbesondere die Anzahl und Situierung der erforderlichen Stellplätze und evt. Naturschutzrechtliche Maßnahmen, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Bezüglich der Inanspruchnahme des städtischen Flurstücks 154/11 zu 561 qm wäre bei positiver Entscheidung über das Bauvorhaben hinsichtlich eines Verkaufs gesondert zu verhandeln.