

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/178/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Gewerbegebiet West - Erschließungsplanung, Verfahren

Anlagen:

1. Straßenplanung gesamt
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Vorlage Umweltbericht zu Kanaltrasse

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	11.10.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.10.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Führen die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern bei der Alternative „Freispiegelentwässerung“ bis zum Jahresende nicht zum Erfolg, wird die Alternative „Druckentwässerung“ weiterverfolgt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			siehe Punkt 3. Investitions- und Folgekosten zu beiden Varianten
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Umsetzung des 1. Bauabschnitts mehr als 4 Mio. (netto)
Haushaltsmittel			750.000 € für die externe Kanalerschließung und 780.000 € für den Kreuzungsumbau für den Haushalt 2012 angemeldet
Folgekosten			siehe Punkt 3

I. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der erforderlichen Gutachten sowie die Erschließungsplanung liegen vor und werden erläutert. Für die Kanalplanung liegen zwei Alternativen vor, für die dieses Jahr die noch Entscheidung fallen muss. Die ersten Planungen zum Bebauungsplan sind durchgeführt worden und werden nun in das weitere Verfahren gehen, um Mitte nächsten Jahres einen Satzungsbeschluss fassen zu können. Die weitere Zeitschiene ist beigefügt.

II. Sachverhalt

1. Einführung

Im kürzlich rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan sind westlich der Nördlinger Straße knapp 29 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Für Gewerbetreibende stehen in der Stadt Schwabach kaum noch freie Flächen zur Verfügung. Darum wird nun der erste Bauabschnitt entwickelt.

Dazu wurde im Dezember 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-110-10 gefasst.

Seitdem wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Durchführung der Vermessungsarbeiten
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (28.02.2011 bis 28.03.2011)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)
- Straßen- und Kanalplanung
- Immissionsschutzgutachten
- Abstimmungsgespräche mit Spartenägern und Staatlichem Bauamt und der Gemeinde Kammerstein

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die SAP hat ergeben, dass keine Arten so beeinträchtigt werden, dass Ersatzmaßnahmen oder Ausnahmen erforderlich sind. Jedoch dürfen nicht zu allen Jahreszeiten Baumaßnahmen durchgeführt werden bzw. müssen diese begleitet und ggf. gestoppt werden, wenn Arten gefährdet sein können. Darum wird der Zeitplan (siehe Punkt 7) von vorneherein so angelegt, dass es zu keinen kostenintensiven Baustopps aufgrund solcher Beeinträchtigungen kommen sollte.

2. Erläuterung des Straßenerschließungssystems

Die Straßenplanung ist so angelegt, dass das Gewerbegebiet später um weitere Bauabschnitte erweitert werden kann. Die Planung birgt keinen zu hohen Erschließungsaufwand und ermöglicht flexible Grundstücksgrößen.

Um nutzbare Gewerbegrundstücke mit relativ ebenen Flächen zu schaffen, müssen Bodenarbeiten und Aufböschungen durchgeführt werden, so dass zwei Ebenen entstehen (siehe Anlage 1). Eventuell können bei einer Erweiterung um die nächsten Bauabschnitte später einige Wendeanlagen entfallen und zu Stellplätzen umgewidmet werden, bzw. veräußert werden.

Angebunden wird das Gewerbegebiet über die Bundesstraße. Die Kreuzung Kammersteiner Straße wird dafür umgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen. Die Kosten teilen sich das Staatliche Bauamt und die Stadt nach dem Kreuzungsgesetz.

3. Erläuterung des Kanalerschließungssystems

Für das Kanalerschließungssystem (Schmutzwasser) bestehen derzeit zwei Alternativen. Die Alternative „Freispiegelentwässerung“ ist dauerhaft kostengünstiger, bei der Alternative „Druckentwässerung“ ist die Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Die genauen Kosten und Vor- und Nachteile der beiden Variante sind der beigefügten Anlage 3 (Vorlage des Umweltausschusses) zu entnehmen.

Der Kostenvergleich ergibt Folgendes (Kostenschätzung):

Variante	Investitionskosten	„Betriebskosten“	PKBW
6 – Pumpwerk	340.000,- €	520.000,- €	860.000,- €
9a - Freispiegelkanal	370.000,- €	170.000,- €	540.000,- €
Differenz	-30.000,- €	350.000,- €	320.000,- €

Für die Einhaltung des sehr engen Zeitplanes (siehe Punkt 7) ist es erforderlich, dass Ende des Jahres die Entscheidung getroffen wird, welche Alternative gewählt wird. Die Gespräche zu den Dienstbarkeiten bzw. zum Grunderwerb werden derzeit geführt. Aufgrund der Flächengrößen und der zu erwartenden Kosten ist dies nach derzeitigem Stand Geschäft der laufenden Verwaltung.

Führen die Verhandlungen bis Ende des Jahres nicht zu einem Ergebnis, empfiehlt die Verwaltung die Alternative „Druckentwässerung“ zu wählen.

4. Eckdaten

77 %, also rund 100.000 m² der Geltungsbereichsfläche stehen als reine Baulandfläche zur Verfügung. Die übrigen Flächenanteile setzen sich aus Straßenflächen (17.300 m²) inklusive Teilstück Bundesstraße, aus Grünfläche zur Terrassierung der Baugrundstücke (ca. 7.000 m²) und auf die Regenrückhaltebecken (3.600 m²) zusammen.

5. Ergebnisse SAP/Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche spezielle Artenschutzprüfung hat ergeben, dass keine Arten einer gewerblichen Nutzung entgegen stehen. Die Bauarbeiten dürfen jedoch nur in bestimmten Zeiten durchgeführt werden, so dass hier ein sehr ausgeklügelter Zeitplan eingehalten werden muss. Des Weiteren werden verschiedene andere Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere im Rahmen der Baumaßnahmen benannt.

Die SAP wird den Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungen zur Verfügung gestellt, so dass hierzu Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die ca. 13 ha große Fläche werden aufgrund der gewerblichen Nutzung groß sein. Hierfür werden bereits jetzt Aufwertungsflächen durch die Stadt aufgekauft.

6. Erläuterung Bebauungsplan

Als Anlage 2 ist ein erster Entwurf zum Bebauungsplan beigefügt, dieser wird noch um textliche Festsetzungen ergänzt. Die wesentlichen Punkte werden im Folgenden aufgeführt.

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt werden, dass die Gewerbebetriebe möglichst wenigen Restriktionen unterliegen. Großzügige Baufelder und eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche sollen eine flexible Nutzung ermöglichen (siehe Anlage 2).

Die maximale Oberkante der Gebäude wird so festgesetzt, dass eine vernünftige gewerbliche Nutzung möglich ist, aber das Landschaftsbild nicht zu stark beeinträchtigt wird. Im

Schnitt wird die Bebauung ca. 15 bis 17 m hoch sein können.

Einzelhandel wird ebenso wie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, damit die Fläche für produzierende Gewerbebetriebe bzw. produktionsnahe Dienstleistungen zur Verfügung steht. Der Verkauf von selbstproduzierten Waren soll jedoch in untergeordnetem Bereich zulässig sein.

Grünflächen oder Pflanzfestsetzungen sind nur wenige geplant. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass dies gerade in Gewerbegebieten nur schwer umsetzbar ist. Besser ist es, Ausgleichsmaßnahmen gebündelt an anderer Stelle durchzuführen.

Neben Straßenbäumen sollen jedoch entlang der Bundesstraße Bäume gepflanzt werden, um hier einen sanfteren Übergang von Landschaft in besiedeltes Gebiet zu schaffen. Die Flächen entlang der Bundesstraße sind aufgrund der Bauverbotszone ohnehin nur eingeschränkt nutzbar. Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1407), die innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt. Diese soll über Pflanzfestsetzungen als Waldmantelsaum planerisch gesichert werden. Die Böschung zur Terrassierung wird ebenfalls bepflanzt, die Regenrückhaltebecken werden eingegrünt. Bei den im Gebiet vorhandenen Hausgärten ist derzeit noch unklar, ob diese als Gewerbefläche oder als private Grünfläche festgesetzt werden. Hierzu müssen Gespräche mit den Eigentümern geführt werden.

Die Anlage von Werbeanlagen soll möglich sein, jedoch in Größe und Anzahl etwas eingeschränkt werden.

Das bereits im Entwurf vorhandene Lärmschutzgutachten zeigt, dass Betriebsleiterwohnungen aufgrund der Vorbelastung der Autobahn- und Bundesstraße nicht überall möglich sind. Ebenso definiert es Schalleistungspegel für die Gewerbebetriebe, so dass die Orientierungswerte für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden. Dabei werden die künftigen Bauabschnitte bereits mit berücksichtigt. Das Gutachten steht im Rahmen der Beteiligungen ebenfalls zur Verfügung.

7. Zeitplan

Oktober/November 2011	Frühzeitige Behördenbeteiligung
Januar/Februar 2012	Offenlage und förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Januar – März 2012	Ausschreibung und Vergabe der externen Erschließung (Kreuzungsumbau und Kanalbaumaßnahmen)
April/Mai 2012	Satzungsbeschluss Bebauungsplan wenn keine erneute Auslegung erforderlich ist
Januar – März 2013	Ausschreibung und Vergabe der inneren Erschließung (Kanal und Straße), Baufeldfreimachung und Terrassierung
März – Oktober 2013	Ausführung der inneren Erschließung

Eventuell kann die Baufeldfreilegung bereits 2012 durchgeführt werden. Bei den Mittelanmeldungen ist dies nicht berücksichtigt worden. Laufen die übrigen Baumaßnahmen gut, muss im Mai oder Juni hierüber im Nachtragshaushalt entschieden werden.

Eine Bebauung ist dann (außer der Fläche an der Kammersteiner Straße, die bei der Kanalvariante Druckentwässerung schon ab 2013 erschlossen wäre) ab dem Jahr 2014 möglich.

III. Kosten

Mittel sind für den Haushalt 2012 angemeldet. (780.000 € für die Kreuzung, 750.000 € für den Kanal).