



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Bebauungsplan P-5-75, 7. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Bebauungsplan P-5-75 (Auszug)
2. Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung, Übersichtsplan
3. Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung, Teilbereich 1
4. Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung, Teilbereich 2

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.05.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.05.2012	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den in den Anlagen 3 und 4 gekennzeichneten Geltungsbereich wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet.
2. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bauantrag 019/2012 wird zurückgestellt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel				
Folgekosten				Personal- und Sachkosten, Einnahme durch Kostenübernahme

I. Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan P-5-75 setzt im Bereich der geplanten 7. Änderung einen Waldstreifen fest. Dieser war dazu gedacht, das Gewerbegebiet durch eine Grünzäsur zu gliedern. Eingeschlossen in die Waldfläche befindet sich eine Enklave mit der Festsetzung Mischgebiet, entsprechend der zur Bebauungsplanaufstellung bereits bestehenden Nutzung. Aus städtebaulicher Sicht, ist die Innen- vor der Außenentwicklung zu begrüßen.

Aus diesem Grund soll die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes dazu dienen, für die angrenzenden Gewerbeflächen ein Entwicklungspotenzial zu bieten und die überbaubaren Gewerbeflächen zu erweitern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen wird der Bauantrag, wie mit dem Antragsteller besprochen, zurückgestellt.

II. Sachverhalt

1. Anlass und Zielsetzung der 7. Änderung zum Bebauungsplanes P-5-75

Anlass

Für einen Teil des Flurstücks 151 in der Gemarkung Penzendorf (Altes Pulverhaus) liegt ein Bauantrag vor, der eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Für den noch nicht beantragten Grundstücksteil ist eine gewerbliche Nutzung bereits fest vorgesehen. Beide Nutzungen widersprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75 (Rechtskraft am 14.11.1977). Dieser setzt eine kleine überbaubare Fläche als Mischgebiet fest (Festsetzung des damaligen Bestandes), umgeben von Wald.

Dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung liegen für die Flurstücke 117 (teilweise) und 154/8 sowie 154 (teilweise) in der Gemarkung Penzendorf gewerbliche Nutzungsabsichten vor. Zum Teil als dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen ist die gewerbliche Inanspruchnahme der Flächen für die Existenz der Firmen am Standort wichtig. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung widerspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes P-5-75, der in dem betroffenen Bereich einen Waldstreifen festsetzt.

Zielsetzung und Begründung

Auf dem Flurstück 151 dient die Bebauungsplanänderung dazu, die gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Nachnutzung zu ermöglichen. Das Grundstück war bis zuletzt teilweise bebaut. Der das bisherige Mischgebiet umgrenzende Waldstreifen diente als Pufferzone, die bei Aufgabe der „Fremdnutzung“ innerhalb des umgebenden Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig ist. Die Angliederung an das bestehende, bisher umgebende, Gewerbegebiet hat städtebaulich den entscheidenden Vorteil, dass unterschiedliche Lärmschutzanforderungen (Mischgebiet gegenüber Gewerbegebiet) aufgehoben werden und für angrenzende Gewerbebetriebe unter Umständen entstehende Einschränkungen nicht entstehen.

Der konkret vorliegende Bauantrag Nr. 019/2012 (Unterstellhalle für Wohnmobile mit Wohnen) liegt in der Waldfläche und wäre darum planungsrechtlich unzulässig. Würde sich das Vorhaben jedoch an die vorgegeben Baugrenzen halten, wäre die planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben.

Im Mischgebiet ist Wohnen allgemein zulässig, ohne die Beschränkung auf Betriebsleiterwohnungen wie im Gewerbegebiet, und das Wohnen hat dort höhere Schutzansprüche z.B. hinsichtlich des Lärms. Dadurch wären Nutzungen im angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet sowie weitere Vorhaben auf dem Flurstück 151 möglicherweise nicht zulässig bzw. unterlägen starken Beschränkungen hinsichtlich ihrer Emissionen. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, mit der Bebauungsplanänderung das Flurstück 151 als Gewerbegebiet festzusetzen und die Mischgebietsenklave zu beseitigen.

Mit der geplanten 7. Änderung soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen Rechnung getragen werden. Für das Flurstück 152 besteht die betriebliche Notwendigkeit zur Erweiterung. Es besteht eine Standortbindung, d.h. die Erweiterung kann sich nicht auf separaten Grundstücken vollziehen. Daher ist es notwendig, die benötigten Flächen auf dem Flurstück 117 (derzeitiger Waldstreifen) bereitzustellen und planungsrechtlich als Gewerbegebiet festzusetzen.

Eine komplette Überplanung des Flurstücks 107 wäre aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wäre diese Fläche als Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet. Derzeit liegt jedoch für die restlichen Flächen des Flurstücks kein Bedarf vor, so dass von der Überplanung der Flächen und dem anfallen forstwirtschaftlichen Ausgleich Abstand genommen werden soll.

Die durch die Bebauungsplanänderung entfallenden Waldflächen müssen an geeigneter Stelle wieder aufgeforstet werden. Der Vorteil liegt einerseits darin, dass an bestehenden Wäldern die Waldfläche vergrößert werden kann, die forstwirtschaftlich besser zu unterhalten sind. Andererseits entfallen aufwändige Maßnahmen am bestehenden Waldstreifen zwischen den Gewerbeflächen sowie die schlechten Entwicklungschancen für den Wald durch die fughafte Lage.

2. Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planänderung soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor.

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

Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Davon nicht befreit sind Kompensationsmaßnahmen aus forstwirtschaftlicher Sicht auf Grund der Überplanung festgesetzter Waldflächen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt gemischte Baufläche bzw. Fläche für Wald gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Der Änderungsbereich betrifft folgende Flurstücke in der Gemarkung Penzendorf: 150/3 (teilweise), 151, 152/1, 152, 117 (teilweise), 233/25 (teilweise), 154 (teilweise), 154/4 (teilweise) und 154/8. Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Teilbereichen (siehe Anlagen 3 und 4).

Das bereits bestehende Gewerbegebiet wird um die im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Flurstücke erweitert und als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die bestehenden Baugrenzen sollen angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert: Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Geschossflächenzahl GFZ 2,0).

Andere Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die den Änderungsbereich nicht betreffen, gelten fort.

4. Weiteres Vorgehen

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

Der in der heutigen Sitzung vorgestellten Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 sollen in einen Planentwurf gebracht und dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Für das Flurstück 151 soll ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen werden. Der pauschalen Beteiligung an den Planungskosten steht eine rechtssichere und höhere Nutzbarkeit des Grundstücks gegenüber.

Für den eingereichten Bauantrag 019/2012 soll, wie mit dem Antragsteller besprochen, dieser einen Antrag stellen, das Baugenehmigungsverfahren für den Zeitraum des Bebauungsplanänderungsverfahrens ruhen zu lassen oder es erfolgt alternativ eine Zurückstellung des Baugesuchs.

5. Grundstücksverhältnisse

Die von der Änderung betroffene Teilfläche umfasst sowohl städtische als auch private Grundstücke.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen, evtl. Gutachten) keine Kosten. Durch einen Kostenübernahmevertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Schwabach beteiligt sich dieser als Nutznießer des Verfahrens an den Personal- und Sachaufwandskosten.