

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/243/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak
------------------------------------

**Bebauungsplan L-6-62 "Kappelberg-Mitte", Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 2. Änderung
2. Planung zum Straßenausbau „Kappelberg“- Bereich der 2. Änderung
3. rechtsgültige Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung- Planblatt mit Legende

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.07.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.07.2012	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird der Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung „Kappelberg-Mitte“ für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet.
2. Dem dargestellten weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

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

## **I. Zusammenfassung**

Im Bereich des Bebauungsplanes L-6-62 gab es seit der letzten Änderung einige Punkte die nun ein neues Planverfahren erforderlich machen.

Im Bebauungsplan sind noch die aus dem Planfeststellungsverfahren zur Bundesstraße B2a resultierenden Vorgaben für die Planung durch die Lärmschutzfestsetzungen berücksichtigt. Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren bei den Bauvorhaben von Doppelhäusern und des verkleinerten Kinderspielplatzes, östlich des Kappelbergsteiges, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, erteilt.

Für den Bereich des Kappelbergs wurde eine Planung zum Straßenausbau erstellt, die von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, zum Teil erheblich abweicht.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Rückblick**

**03.08.2003** Inkrafttreten des Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung.

**21.08.2003** Billigung des Strukturplanes zur Bebauung der Flur-Nr. 432, südlich des festgesetzten Kinderspielplatzes, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Ferienausschuss, allerdings unter der Voraussetzung, dass der zukünftige Umgang mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz gesondert behandelt wird.

**24.02.2006** Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 „Sicherung des Kinderspielplatzstandortes“.  
Die Verwaltung wurde beauftragt, im Rahmen der Fortführung des Flächennutzungsplanes durch die Eintragung eines entsprechenden Planzeichens in die geplante Wohnbaufläche zwischen Kappelbergsteig und Bahnlinie den Standort für einen zukünftigen Kinderspielplatz abzusichern. Die Kinderspielplatzfläche aus der 1. Änderung wurde durch eine Wohnbebauung überplant.

**14.11.2006** Beschluss zu der teilweise reduzierten Kinderspielplatzfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, als Alternative zum vollständigen Wegfall des Spielplatzes im Planungs- und Bauausschuss. Dadurch wurde die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes auf Grund seiner Zielsetzung, auf der gesamten Fläche Fl.Nr. 432/1 eine Wohnbebauung zuzulassen, überholt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 wurde dann durch den Stadtratsbeschluss am 30.03.2007 eingestellt und die Aufhebung des dazugehörigen Aufstellungsbeschlusses vom 24.02.2006 beschlossen. Dies wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach am 14.04.2007 bekanntgemacht.

In der heutigen Sitzung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 mit der nachstehend geschilderten Zielsetzung eingeleitet.

### **2. Anlass und Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62**

Anlass zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 ist die aktuelle Straßenplanung für das gesamte Gebiet „Kappelberg“. Dies wurde nach der intensiven Beteiligung der Eigentümer und Anwohner aus diesem Gebiet und mehrfacher Behandlung in den politischen Gremien überarbeitet. Der Planungs- und Bauausschuss hat der Planung zum Straßenausbau „Kappelberg“ am 17.01.2012 zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird auf die Niederschrift zur Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.01.2012 verwiesen.

Die aktuelle Straßenplanung baut auf den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes auf. Sie weicht jedoch in einigen Teilbereichen wesentlich von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, ab. Die wesentlichen Änderungen durch die Straßenplanung wurden im Punkt 4 dieser Niederschrift aufgelistet.

Aus diesem Grund werden in dem neuen Änderungsverfahren die Straßenverkehrsflächen, entsprechend den Vorgaben der Straßenplanung, überarbeitet.

Gleichzeitig sollen die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung neu geordnet und die daraus resultierenden Erschließungsfragen geklärt werden.

Im 1. Änderungsverfahren mussten zwingend die Bindungen aus dem Planfeststellungsverfahren zur Bundesstraße B2a (Gebietsabgrenzung, Lärmschutz) beachtet werden. Durch die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Bundesstraße 2 sind auch einige der im Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung, getroffenen Festsetzungen überholt.

Um die o. g. Ziele zu erreichen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung L-6-62, 2. Änderung „Kappelberg-Mitte“ eingeleitet (s. Anlage 1).

Die im Rahmen der intensiv durchgeführten Beteiligung der Eigentümer und Anlieger zur Straßenausbauplanung „Kappelberg“ gewonnenen Erkenntnisse werden in das neue Bebauungsplanverfahren einfließen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 erfasst die Flächen, die über die Straße Kappelbergsteig und Mariensteig erschlossen werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung setzt dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Südlich des Gebietes schließt der sich der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung an. Er steht kurz vor dem Verfahrensabschluss. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind keine rechtsgültigen Bebauungspläne vorhanden.

Westlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung wird langfristig ein Wohngebiet geplant. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 sind die Verkehrsanschlüsse für das westlich des Kappelbergsteiges geplante Wohngebiet bereits gesichert.

## **4. Geplante Festsetzungen**

### **Geltungsbereich und Bestand**

Das Planungsgebiet umfasst exakt den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L-6-62,1. Änderung (s. Anlage 1).

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 3,8 ha große Fläche und ist mit Ausnahme weniger Grundstücke fast vollständig bebaut. Er ist geprägt durch II+D-geschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Die bestehenden Straßen wurden noch nicht erstmalig im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts hergestellt und weisen erhebliche Mängel auf.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Aufbauend auf den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes L-6-62,1. Änderung, wird im laufenden Verfahren dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen des am 21.08.2003 beschlossenen Strukturplanes wurde anstelle der festgesetzten Mehrfamilienhäuser östliche der Straße „Kappelbergsteig“, eine Doppelhausbebauung realisiert, da dies der vorhandene Baustruktur entspricht und gerade für den schlecht erschlossenen Bereich des Kappelbergsteigs weniger Verkehr verursacht.

In der Änderung des Bebauungsplans ist es geplant sich dieser Struktur anzupassen und die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser durch eine zweigeschossige Einfamilienhausstruktur ersetzen.

### **Erschließung und Verkehr**

Das Erschließungskonzept basiert auf dem vorhandenen Erschließungsnetz.

Die Straßenplanung wird sich an

- den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, und
- den Vorgaben der Planung zum Straßenausbau „Kappelberg“ orientieren.

Die wichtigsten Straßenplanänderungen die sich daraus ergeben sind:

- Der Wertstoffhof wird bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze verlegt. Dadurch kann der Baumbestand erhalten werden.
- Die öffentlichen Parkplätze werden als Senkrechtparkplätze vorgesehen und ebenfalls in der Nähe des Wertstoffhofes untergebracht.
- Die Radien der südlichen Querverbindungsstraße zwischen Mariensteig und Kappelbergsteig wurden so geändert, dass ein Linienbus dort verkehren kann.
- Entlang des Kappelbergsteigs wurden die öffentlichen Stellplätze neu angeordnet. Mit Blick auf den steigenden Bedarf und zur Verkehrsberuhigung werden zusätzlich Stellplätze angelegt.
- In einigen Fällen kam es im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren zu Änderungen bei den öffentlichen Stellplätzen.

Die Planung sieht für den Kappelbergsteig einen, die Geschwindigkeit mindernden, Ausbau vor. Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist an den Richtlinien für die Anlagen von Straßen RAS 06 orientiert. Bis zu der zweiten Querverbindung zwischen Marienberg und Kappelbergsteig wird ein Hochbord angelegt. Nördlich davon ist Mischprinzip, verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Der ruhende Verkehr, hier private Stellplätze, wird direkt der Bebauung zugeordnet. Für den Besucherverkehr werden ausreichend öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Es ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine detaillierte Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten wird. Im Bebauungsplan wird der öffentliche Straßenverkehrsraum durch die Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Im jeweiligen Straßenabschnitt werden Vorgaben bezüglich der Anzahl der öffentlichen Stellplätze und Bäume formuliert. Diese Vorgehensweise bei der Festlegung des Straßenraumes erleichtert dann die Abrechnung der Erschließungsanlagen.

## **Grünordnung**

Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung werden im weiteren Verfahren den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Als Grundlage für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung und Einschätzung der Umweltbelange dient der gültige Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung.

Die Bauflächen können schon jetzt, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt, bebaut werden. Ein ökologischer Ausgleich ist deshalb nicht, da die überbaubaren Bauflächen in ihrer Größenordnung denen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen.

Es erfolgte eine Anpassung der Baugrenzen an die neue bauliche Entwicklung im Baugebiet.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt des wertvollen Baumbestandes entlang der Erschließungswege) wird ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Das Verfahren wird wie folgt weitergeführt:

1. Nach Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes, unter Beachtung der in dem Sachvortrag genannten Vorgaben, wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der dreiwöchigen Planauslegung durchgeführt.
2. Damit alle für die Abwägung erheblichen Belange ermittelt werden können, sollen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung „Kappelberg-Mitte“ wird im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekannt gemacht.

## **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine Kosten.