



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Bebauungsplan S-110-10 "Gewerbepark West" - Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Anlagen:

1. Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung
- 2.a Geltungsbereich
- 2.b Bebauungsplanentwurf
- 2.c Textliche Festsetzungen (Satzungstext)
- 2.d Begründung
- 3 Ökologischer Ausgleich
- 4.a-4.g Gutachten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.12.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	21.12.2012	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan S-110-10 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gebilligt.
3. Auf Grundlage der Planung soll nach Fortschreibung der Begründung / Umweltbericht eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten	Kosten entstehen außerhalb des Planverfahrens durch die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (u.a. Kanalbau, Straßenbaumaßnahmen) sowie durch den ökologischen Ausgleich.		

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahnabfahrt Schwabach-West, als ersten Bauabschnitt aus dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 statt.

Die Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. In der heutigen Sitzung wird dem Planungs- und Bauausschuss bzw. anschließend dem Stadtrat der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. gegebenenfalls III. / IV... „eigentlicher Sachvortrag“

1. Wesentliche Beschlüsse und Entscheidungen

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ startete der Stadtrat mit seinem Beschluss vom 17.12.2010 den Beginn des Bauleitplanverfahrens. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2.a dargestellt und umfasst den Bereich nördlich und südlich der Nördlinger Straße (B 466) am Knotenpunkt zur Kammersteiner Straße.

Die nächste Entscheidung traf der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.10.2011 insbesondere hinsichtlich der Erschließungsvarianten. Als Zielrichtung wurde formuliert, möglichst die Entwässerung in der Freispiegelvariante entlang des Siechweihergrabens vorzunehmen. Der Grunderwerb ist geglückt, die notwendige Erlaubnis nach der Landschaftsschutzverordnung wurde erteilt und die Baumaßnahme ist bereits abgeschlossen.

Im ersten Entwurf waren für den Knotenpunkt Nördlinger Straße / Kammersteiner Straße mehrere Kreuzungsvarianten mit Lichtsignalanlage ausgearbeitet worden. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.11.2011 wurde der Beschluss gefasst, die Möglichkeit der Ausbildung als Kreisverkehr zu prüfen. Die Idee stieß anfangs auf Ablehnung beim Staatlichen Bauamt in Nürnberg als Straßenbaulastträger. Am 17.01.2012 fasste der Planungs- und Bauausschuss den Beschluss, den Knotenpunkt als Kreisverkehr auszubilden, obwohl zu diesem Zeitpunkt eine mögliche Nachforderung einer Personenunterführung unter der Nördlinger Straße als Forderung des Straßenbaulastträgers angekündigt war. Nach langen Verhandlungen konnte erreicht werden, dass die Forderung nicht in den unterzeichneten Kreuzungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg Einzug gehalten hat.

Die aktuellen Sachstände sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 statt. Stellungnahmen oder mündliche Anregungen wurden keine abgegeben.

Mit Schreiben vom 23.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 30.03.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die Stellungnahmen sind tabellarisch in Anlage 1 dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Thematisch lassen sich die Argumente der Stellungnahmen zusammenfassen:

- Notwendigkeit eines Gewerbegebietes
- Energieversorgung / regenerative Energien
- Löschwasserversorgung / Rettungswege
- Eingriff in den Naturhaushalt / Frischluftschneise
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Geländemodellierung / Stadtsilhouette
- Übergänge zum Landschaftsschutzgebiet / Waldabstand
- Anbindung an den Fuß- und Radweg

3. Beschreibung der Planungsvorgaben und -ziele

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ ist die Festsetzung eines für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendigen Gewerbegebietes.

Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich möglicher Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige ökologische Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind (z.B. Flächenversiegelung, Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes). Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig stark begrenzt. Wichtig bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist auch dessen Anbindung an die Infrastruktur. Die angrenzende Autobahnabfahrt bildet eine wichtige Grundlage und entlastet das Stadtgebiet vom Lieferverkehr. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein Belang in der Abwägung, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) eingeflossen ist. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bildet einen ersten Bauabschnitt.

Wichtige Aspekte der Planentwurfes (Anlage 2.b) sind:

- Für das Gewerbegebiet wurde ein Gesamterschließungskonzept erstellt (ohne Anlage), das die Topografie und eine mögliche weitere Entwicklung berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Gewerbeparks erfolgt durch den neuen Kreisverkehr am Knotenpunkt der Nördlinger Straße zur Kammersteiner Straße über die Planstraße A (in Nord-Süd-Richtung. Planstraßen B, C, D und E sind als Stichstraßen mit Wendehammer vorgesehen, die bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem späteren Zeitpunkt (neues Bebauungsplanverfahren) die Erschließung sichern. Eine Verlängerung der Planstraße C in den Bannwald ist nicht vorgesehen. Planstraße S an den bestehenden Anwesen stellt nur eine untergeordnete Erschließung dar. Die Entscheidung zum Bau eines Kreisverkehrs ist mit dem Kreuzungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg am 17.10.2012 beidseits unterzeichnet worden.
- Durch das Erschließungssystem ergeben sich neun Baufelder (Baufeld 2 wird aus zwei Teilbereichen gebildet), die das Gewerbegebiet gliedern. Als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt, bestimmt sich zudem durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) (Anlage 4.c) eine Gliederung in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691. Weitere Einschränkungen im Gewerbegebiet ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen (Anlage 2.c). Die großen Baufelder ermöglichen eine flexible Teilbarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke.

- Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich am vorhandenen natürlichen Gelände. Modellierungen im Bereich der Terrassenkante sind notwendig, damit die Gewerbeflächen kein zu starkes Gefälle aufweisen. Ebenfalls begrenzt ist das Gefälle der Planstraße A wegen der Befahrbarkeit mit Sattelzügen.
- Die Terrassenkante ist im Entwurf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsgrün festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich des Geländeversprungs, dem Biotopverbund als „Grünzäsur“ im Gewerbegebiet. Ein untergeordneter Wirtschaftsweg (keine allgemeine Zufahrt) sichert die Erschließung für Pflegemaßnahmen, der Regenrückhalteteiche und der land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen ab.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Gegebenheiten. Es ist vorgesehen, im Bereich der B 466 sowie entlang der Terrassenkante die maximale Gebäudehöhe auf 16m zu begrenzen. Mit 20m Höhe im mittleren Bereich (GE 5 und GE 6) soll die notwendige Flexibilität für einzelne gewerbliche Anforderungen berücksichtigt werden (z.B. Produktion mit Kranbahn). Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausbildung eines Waldmantels geplant. Auf den Flächen der Regenrückhalteteiche und im Bereich des bestehenden Anwesens nördlich der Planstraße S sollen Strauchpflanzungen den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet harmonisieren. An der westlichen Plangebietsgrenze wird der Übergang durch die öffentliche Grünfläche (mit Böschungsgrün) und im Bereich des Bannwaldes durch die 20m zurück gesetzte Baugrenze gebildet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 12.711 von 36.442 Punkten ökologischen Wertpunkten des Eingriffs kompensiert. Der fehlende ökologische Ausgleich soll auf zehn externen Flächen erfolgen, so dass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Der Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. hat die Ausgleichsflächen geplant (Anlage 3). Nach dem Vorliegen des Erläuterungsberichts wird die Begründung / der Umweltbericht zum Bebauungsplan vor der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben.
- Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Schmutzwasser fließt im Freispiegelgefälle zum neuen Kanalanschluss entlang des Siechweihergrabens. Auf Grund der Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich wurde der Kanal in entsprechender Bauweise ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt in der Kläranlage der Stadt Schwabach. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nördlich der Nördlinger Straße fließt in die nördlichen Regenrückhalteteiche 1 und 2 mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage. Diese ist ausgelegt für einen Verschmutzungsgrad bis F5 des DWA-Merkblattes M 153. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung und erläuternder Hinweis aufgenommen. Das Gebiet südlich der Nördlinger Straße entwässert das Niederschlagswasser in den Regenrückhalteteich 3, der an den Mischwasserkanal der Stadt Schwabach angeschlossen und in der Kläranlage Schwabach gereinigt wird.
- Für die Ver- und Entsorgung wurde ein zentral liegender Standort am Eckbereich der Planstraße A zur Planstraße D festgesetzt. Dort soll die zentrale Trafostation für die Versorgung mit Elektroenergie untergebracht sowie die Sammelbehälter für Glas und Weißblech aufgestellt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dem Billigungsbeschluss soll der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Im Jahr 2013 ist geplant, das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss zu bringen, den ehem. Legehennenbetrieb teilweise abzubauen, die Kanalbaumaßnahmen und die Bau-
feldfreimachung auszuführen.

Die Straßenbaumaßnahmen sind für 2014 geplant, nachdem die Leitungsträger alle Medien verlegt haben.

Nach dem aktuellen Zeitplan könnte mit der Vermarktung der Gewerbeflächen 2014 begonnen werden.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwand (z.B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine zusätzlichen Kosten. Bisher sind u.a. Kosten für die Erstellung von Gutachten, die Ingenieurplanung sowie die Maßnahmenplanung (ökologischer Ausgleich) entstanden.

Kosten entstehen außerhalb des Planverfahrens durch die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (u.a. Kanalbau, Straßenbaumaßnahmen) sowie durch den ökologischen Ausgleich.