



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke
----------------------------------

**Bebauungsplan P-5-75, 7. Änderung, Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- 1 Planblatt mit Legende und textlichen Festsetzungen- Satzungsbeschluss
- 2 Begründung- Satzungsbeschluss
- 3 Abwägungsvorschlag der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 4 Abwägungsvorschlag der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 5 Planunterlagen der erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.04.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	03.05.2013	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs.2 BauGB (Anlage 3) werden als Abwägung gem.§1 Abs.7 BauGB beschlossen.
2. Die Abwägungsvorschläge zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs.2 BauGB (Anlage 4) werden als Abwägung gem.§1 Abs.7 BauGB beschlossen.
3. Die 7.Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehende aus dem beigefügten Planblatt mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 1) wird unter Hinweis auf die Begründung (Anlage 2) gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

## **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 Grünstreifen zu gliedern. Eingeschlossen in diese Waldfläche befindet sich eine Enklave mit der Festsetzung Mischgebiet. Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die angrenzenden Gewerbeflächen ein Entwicklungspotential zu bieten und die überbaubaren Gewerbeflächen zu erweitern.

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. In der heutigen Sitzung sollen die vorgebrachten Stellungnahmen abgewogen (Anlagen 3 und 4) und der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 (Anlagen 1 und 2) gefasst werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Der **Aufstellungsbeschluss** für die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-5-75 wurde vom Stadtrat am 25.05.2012 gefasst.

Als Planungsgrundlage wurde eine **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** vom 17.09.2012 bis 01.10.2012 durchgeführt. Die Zustimmung zum Abwägungsvorschlag und Billigung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte mit Stadtratsbeschluss vom 30.11.2012.

### **2. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 17.12.2012 bis einschließlich 21.01.2013 stattgefunden. Die Stellungnahmen, mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen, sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 3) dargestellt.

Bedenken gegenüber der Planung wurden vom Bund Naturschutz, der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz der Stadt Schwabach und der Unteren Naturschutzbehörde geäußert, die auf die Bedeutung der Verbundachsen, die einen Waldzusammenhang im verdichteten Umfeld darstellen, hinweisen. Es wird von den beiden erstgenannten gefordert, für das gesamte Gewerbegebiet Planungen zu erarbeiten, um naturschutzrelevante Gesamtwirkungen zu prüfen, Aussagen zu verträglichen Nachverdichtungen zu treffen und eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteinbildung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen.

Von zwei Bürgern erfolgte, wie bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, eine Ablehnung der gesamten Planung mit der Begründung, dass der Osten Schwabachs bereits stark durch Baumaßnahmen belastet, der Eingriff in den Wald gravierend ist und der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden missachtet würde.

Vom Ingenieurbüro einer der Bauherren wurde angeregt, die Errichtung der Gebäude dichter an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 151 zuzulassen. Anstelle der festgesetzten 8m (4m Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und 4 m Abstand zwischen dieser Fläche und der Baugrenze) sollte der Abstand nur 4 – 5 m betragen, damit wäre eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugrundstücks möglich.

Die Anregung des Ingenieurbüros wurde geprüft. In diesem Bereich verläuft der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Pulverhausweg und Bremer Straße. Aus diesem Grund ist die Raumbildung und Möglichkeit der Begrünung von Bedeutung. Es wurde ein Kompromiss gefunden: Die Baugrenze wird in einer Entfernung von 6 m von der südlichen Grundstücksgrenze

grenze festgesetzt. Der verbleibende 6 m- Streifen wird komplett als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im übrigen Gewerbegebiet beträgt die Breite des Grünstreifens durchgängig 4 m. Da die Fläche auch nicht eingezäunt werden darf, wird hier die Möglichkeit gesehen, zwischen Gebäudewand und öffentlichem Fußweg eine ausreichende Begrünung zu schaffen.

### **3. Erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der öffentlichen Auslegung ergab sich somit eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch die Verschiebung der Baugrenze um 2 m nach Süden.

Aufgrund dieser Änderung wurde mit dem geänderte Bebauungsplanentwurf und der Begründung eine erneute, beschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 25.02.2013 bis 11.03.2013 durchgeführt. Es konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen, mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen, sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) dargestellt.

Im Ergebnis dieser erneuten beschränkten Beteiligung ergaben sich keinerlei Einwände zur Verschiebung der Baugrenze. Die dort eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die gesamte Bebauungsplanänderung und werden in den Abwägungsvorschlägen (Anlage 3) berücksichtigt.

### **4. Abwägungsvorschlag und Berücksichtigung der Stellungnahmen im Bebauungsplanentwurf**

Entsprechend der in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der eingeschränkten erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll das Planungsziel, hier die beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung zuzulassen, umgesetzt werden. Auch wenn in den Waldbestand eingegriffen wird, kann hier die Innenentwicklung von bereits erschlossenen Flächen ermöglicht werden. Da damit eine Ausdehnung von Bauflächen auf der „grünen Wiese“ verhindert wird, ist der Innenentwicklung der Vorzug zu geben. Zudem wird die Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe ermöglicht.

Es sollen die geforderten Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes berücksichtigt werden, da durch die vielen Bebauungsplanänderungen der vergangenen Jahre in die damals geplanten Waldstrukturen eingegriffen wurde. Aufgrund eines Antrages der Stadträtin Almut Churavy und des Stadtrates Martin Sauer, der sich inhaltlich mit den o.g. Stellungnahmen zum Naturschutz deckt, wurde am 11.03.2013 im Planungs- und Bauausschuss beschlossen, dass für das Gewerbegebiet Falbenholz ein mit den angrenzenden Flächen abgestimmter Grünplan erstellt wird, der nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Biotopvernetzung und sinnvolle Trittsteine ermöglicht. Es soll zunächst eine Bestandsaufnahme erstellt werden und wichtige Biotopvernetzungen werden identifiziert. Das daraus resultierende Konzept soll als Leitfaden für möglicherweise folgende Bebauungsplanänderungen oder Befreiungen dienen.

Die Erarbeitung des Konzeptes wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Das aktuelle Änderungsverfahren zum P-5-75 sollte unabhängig davon zu Ende geführt werden, um den Gewerbetreibenden keine größeren Entwicklungshemmnisse aufzubauen. Für diesen Planbereich wird die Biotopvernetzung durch die Festsetzung von Grünstreifen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Einzelbaumfestsetzungen als ausreichend betrachtet.

### **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen unmittelbar keine Kosten außer Personalkosten. Durch eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Eigentümern der Privatgrundstücke beteiligen sich diese an den Personalkosten der Stadt.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den städtischen Waldflächen fallen Kosten für die Durchführung der flächengleichen Ersatzaufforstung an.