



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

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

**Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung "Kappelberg-Mitte"-Aufstellungsbeschluss-Erweiterung des Geltungsbereiches**

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 2. Änderung
2. Bebauungsplanvorentwurf mit integrierter Straßenausbauplanung „Kappelberg“- Bereich der 2. Änderung und den textlichen Festsetzungen.
3. Rechtsgültiger Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung - Planblatt mit Legende

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.04.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	03.05.2013	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 dargestellten Geltungsbereich mit gekennzeichneten Erweiterungsflächen eingeleitet.
2. Dem dargestellten weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Geschätzte Personalkosten 18.000 €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Im Bereich des Kappelbergsteiges haben sich seit der letzten Überarbeitung des Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung, einige städtebauliche Änderungen ergeben. Daher hat der Stadtrat am 26.07.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 beschlossen.

Da der von Süden anschließende Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung, die Flächen östlich der Straße Mariensteig erfasst, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die Flächen in dem weiteren Verlauf östlich der Straße Mariensteig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L-6-62, 2. Änderung, mit aufzunehmen, damit in der Fortsetzung die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann.

Somit wäre es möglich durch die beiden Bebauungspläne die städtebauliche Planungen im Kappelberggebiet harmonisch aufeinander abzustimmen.

Auch für die mittig (bezogen auf das Gesamtgebiet Kappelberg) liegende Flächen nördlich der Querstraße zwischen Mariensteig und Kappelbergsteig sollen die Festsetzungen wie im Gebiet Kappelberg-Mitte gelten. Daher sollen sie ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

## **II. Sachverhalt**

In der heutigen Sitzung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 mit dem erweiterten Geltungsbereich (s. Anlage 1) mit folgender Zielsetzung eingeleitet:

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

#### **Vorbemerkung:**

*Der Anlass und die Zielsetzung der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurden detailliert in der Stadtratniederschrift vom 26.07.2012 dargelegt. Da es sich in der heutigen Sitzung um einen neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung mit dem erweiterten Geltungsbereich handelt, muss die Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens erneut vorgelegt werden.*

Anlass zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 ist die aktuelle Straßenplanung für das gesamte Gebiet „Kappelberg“. Nach der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Planungs- und Bauausschuss 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 in der Stadtratsniederschrift vom 26.07.2012 aufgelistet. Es wird auf diese Niederschrift Bezug genommen.

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

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 Geltungsbereich ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung L-6-62, 2. Änderung „Kappelberg-Mitte“ eingeleitet (s. Anlage 1).

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

## **2. 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.

Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommenen Flächen entsprechen ebenfalls diesem Gebietstyp.

Im Süden schließt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung an, für den in der Sitzung des Stadtrates vom 22.03.2013 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. 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.

## **3. Geplante Festsetzungen**

### **Erweiterung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L-6-62, 1. Änderung und die Flächen östlich der Straße Mariensteig sowie Flächen nördlich der Querstraße zwischen Mariensteig und Kappelbergsteig auf Höhe des Kinderspielplatzes (s. Anlage 1).

Diese Flächen werden in den Geltungsbereich aufgenommen, um zusammen mit dem Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung, eine harmonische und homogene Struktur in der Kappelberg-Siedlung, insbesondere östlich des Mariensteigs, zu erreichen.

Aus diesem Grund sollen die in den Geltungsbereich neu aufgenommenen Flächen an den im Bebauungsplanverfahren L-8-66, 2. Änderung, getroffenen Festsetzungen östlich des Mariensteiges angelehnt werden.

Auch für die zentral liegende Flächen nördlich der Querstraße zwischen Mariensteig und Kappelbergsteig sollen die Festsetzungen wie im Gebiet „Kappelberg-Mitte“ übernommen werden. Daher sind sie ebenfalls in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 5 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, soll im laufenden Verfahren dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen des am 21.08.2003 im Ferienausschuss beschlossenen Strukturplanes wurde an Stelle der festgesetzten Mehrfamilienhäuser östlich der Straße Kappelbergsteig, eine Doppelhausbebauung realisiert, da dies der vorhandenen Baustruktur entsprach und gerade für den schlecht erschlossenen Bereich des Kappelbergsteigs weniger Verkehr verursachte.

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen.

### **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 Straßenbau „Kappelberg“ orientieren.

Die wichtigsten Straßenplanänderungen gegenüber der 1. Änderung wurden in der Stadtratniederschrift vom 26.07.2012 geschildert.

Die Planung sieht für den Kappelbergsteig einen, die Geschwindigkeit mindernden, Ausbau vor. Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen orientiert sich an den Richtlinien für die Anlagen von Straßen RAS 06. Auf der gesamten Länge der Straße Mariensteig wird eine gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. D.h. die Fußgänger und die Autofahrer benutzen die gleiche Fahrbahn.

Dagegen soll die Straße Kappelbergsteig einen einseitigen Gehweg erhalten.

Für den ruhenden Verkehr, über die privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken hinaus, werden Straßen begleitend öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Es ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine detaillierte Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten wird. Im Bebauungsplan soll der öffentliche Straßenraum durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Im jeweiligen Straßenabschnitt werden Vorgaben bezüglich der Anzahl der öffentlichen Stellplätze und Bäume formuliert. Diese Vorgehensweise ermöglicht einen notwendigen Gestaltungsfreiraum für die Ausführungsplanung im Straßenbau.

### **Grünordnung**

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

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

Die in den Geltungsbereich zusätzlich aufgenommenen Flächen sind größtenteils schon bebaut. Dort können schon jetzt Vorhaben, die die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen, zugelassen werden. Eine Bebauung über dieses Maß hinaus wird im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Aus diesen Gründen ist die Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Es wird eine Anpassung der Baugrenzen an die neue bauliche Entwicklung im Baugebiet erfolgen. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt des wertvollen Baumbestandes entlang der Erschließungswege) wird ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

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

Auf Grundlage der in dieser Sitzung dargestellten Planungsziele und des dieser Stadtratsniederschrift beigelegten Bebauungsplanvorentwurfes wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern.

#### **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben den Personal- und Sachaufwandskosten (ca. 18.000 €) auch Kosten für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP geschätzt auf ca. 3.000 € bis 4.000 €).