BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **Ref.4/038/2013**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Sachbearbeiter/in: Ricus Kerckhoff

Bebauungsplan S-114-13 "ehemaliges Drei-S-Werk" - Aufstellungsbeschluss; Bebauungsplan S-105-07 - Aufhebungsbeschluss; Vorhabenbezogener Bebauungsplan S-VII-09 - Aufhebungsbeschluss

Bebbauungsplan S-114-13 "ehemaliges Drei-S-Werk"
Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan S-105-07 für das "Gebiet zwischen Galgengartenstraße, Nadlerstraße, Staedtlerstraße und Nördliche Ringstraße"
Aufhebungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan S-VII-09 „Nördliche Ringstraße, ehemals Drei-S-Werk„
Aufhebungsbeschluss

Anlage 1: Schreiben Drei-S-Werk vom 16.05.2013
Anlage 2: Geltungsbereich S-114-13 (Aufstellung)
Anlage 3: Geltungsbereich S-105-07 (Aufhebung)
Anlage 4: Geltungsbereich S-VII-09 (Aufhebung)
Anlage 5: Konzeptbeschreibung
Anlage 6: Bebauungskonzept

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	17.06.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.06.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt dem Antrag der Drei-S-Werk Gmbh & Co. KG vom 16.05.2013 und der Konzeptplanung vom 28.03.2013 grundsätzlich zu und beschließt:

   a) Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan S-105-07 „Gebiet zwischen Galgengartenstraße, Nadlerstraße, Staedtlerstraße und Nördliche Ringstraße“ vom 26.10.2007.

   b) Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans S-VII-09 „Nördliche Ringstraße, ehemalige Drei-S-Werke“.

   c) Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-114-13 „ehemaliges Drei-S-Werk“ für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich. zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes der Högner Gesamtplanung GmbH vom 28.03.2013. Das Verfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchzuführen.

2. Die Planungsleistungen für die Bauleitplanung werden an die Högner Beraten-Planen Gesamtplanung GmbH vergeben (alle Leistungsphasen nach HOAI inkl. Grünordnungsplan und zuzüglich der Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen als Sonderleistung).

3. Die Planungskosten sind vom Antragsteller, der Drei-S-Werk GmbH & Co. KG zu tragen.

4. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 70.000 € werden außerplanmäßig bewilligt. Die Deckung erfolgt wie dargestellt über eine Kostenerstattung des Antragstellers.

Finanzielle Auswirkungen		Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	ca. 65.000 €			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	ca. 65.000 € + Interne Personalkosten			
Haushaltsmittel	65.000 € außerplanmäßig. Die Deckung erfolgt wie dargestellt über eine Kostenerstattung des Antragstellers.			
Folgekosten	keine			

I. Zusammenfassung

Die Drei-S-Werk GmbH (Metallverarbeitung, Präzisionswerkzeuge, Fertigung) haben ihren Standort in Schwabach aufgegeben; seither liegen die Flächen brach. Für die Nachnutzung der Fläche hatten bisher mehrere Investoren Interesse gezeigt und unterschiedliche Nutzungskonzepte (u.a. Einzelhandel unterschiedlicher Art usw.) vorgelegt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung S-105-07 für das Gebiet zwischen Galgengartenstraße, Nadlerstraße, Staedtlerstraße und der Nördlichen Ringstraße (Anlage 3) beschlossen.

Am 02.09.2009 beantragte die phs Projektentwicklungsgesellschaft mbH die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur baulichen Umsetzung von Sozialimmobilien.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan S-VII-09 „Nördliche Ringstraße, ehemals Drei-S-Werke“ (Anlage 4) gefasst und beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-105-07 im weiteren Verfahren auf die Restgrundstücke zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 16.05.2013 (Anlage 1) teilt die Drei-S-Werk GmbH & Co KG mit, dass sich die beabsichtigte Nutzung als Seniorendomizil nicht realisieren lässt und bittet um Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens S-VII-09. Parallel haben die Firma Drei-S-Werk Planungen zur Revitalisierung des Firmengeländes mit einem Mischgebiet (Wohnen, Handel, Gastronomie) an der Nördlichen Ringstraße und einem Wohngebiet im östlichen Bereich weiterverfolgt.

Dem Stadtrat wird die Aufhebung der bisherigen Bauleitplanungsbeschlüsse und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans empfohlen, um das vorgelegte Nutzungskonzept umzusetzen.

II. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung S-105-07 für das Gebiet zwischen Galgengartenstraße, Nadlerstraße, Staedtlerstraße und der Nördlichen Ringstraße beschlossen. Der Geltungsbereich ist dem Plan aus der Anlage 3 zu entnehmen.

Westlich des Gebiets schließt die im Sanierungsgebiet liegende Altstadt an. Nördlich grenzt die Christian-Maar-Schule als Gemeinbedarfsfläche und südlich gewerbliche Bauflächen an das Gebiet an.

Entsprechend der Beschlussvorlage sollte das Verfahren als beschleunigtes Verfahren (§13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Ob eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird, ist noch zu prüfen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind die Flächen des beabsichtigten Bebauungsplans S-114-13 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Dies ist entsprechend zu berichtigen.

Der künftige Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: 616/28 Tfl., 513/1 Tfl., 522/6, 522/3 Tfl., 760/2 Tfl., 810/3 Tfl., 621, 621/7, 623, 624/11, 624/13, 760/11 und ist im beiliegenden Übersichtslageplan vom 28.05.2013 (Anlage 2) dargestellt.

III. Bebauungskonzept 3-S-Werke

Als Anlage 5 der Sitzungsvorlage liegt ein Auszug der Konzeptplanung und als Anlage 6 die Konzeptbeschreibung der Högner Gesamtplanung GmbH zum Bebauungsplan bei.

An der Nördlichen Ringstraße ist eine geschlossene Terrassenbebauung, bis 4-geschossig mit gemischter Nutzung geplant. Die Bebauung in der Mitte des Baufeldes ist 3-4-geschossig als Wohnungsbau konzipiert. Im Osten schließt sich eine Reihenhausbebauung mit Stadthaus-Typen an. Insgesamt sind ca. 20% gewerbliche Nutzflächen und 80% Wohnflächen geplant.

Das vorgeschlagene Erschließungskonzept ist im Verfahren zu überprüfen. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Planungsrechtlich soll der westliche Bereich an der Nördlichen Ringstraße als Mischgebiet festgesetzt werden. Für das restliche Grundstück wird die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet WB vorgeschlagen. Aus Sicht der Verwaltung liegen hierfür die Voraussetzungen nicht vor, hier sollte ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

In wieweit die geplante Geschossigkeit umgesetzt und eine Abstandsflächenreduzierung festgesetzt werden, ist im Verfahren zu prüfen.

Die Gesamtfläche der bisher gewerblich genutzten Grundstücke beträgt 9.632 m².

Für die bestehenden baulichen Anlagen wurde am 16.05.2013 die Beseitigungsanzeige eingereicht.

IV. Planung und Finanzierung

Aufgrund aktuellen Investoreninteresses sollte das Bebauungsplanverfahren zeitnah durchgeführt werden. Im Amt für Stadtplanung und Bauordnung sind jedoch derzeit keine Planungskapazitäten vorhanden.

Das Büro Högner Gesamtplanung GmbH hat für den Grundstückseigentümer das vorliegende Bebauungskonzept erstellt. Herr Johannes und Herr Wolfgang Högner sind in der Stadtplanerliste der Bayerischen Architektenkammer eingetragen.

Es wird vorgeschlagen, die vollständigen Planungsleistungen für den Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan (alle Leistungsphasen der HOAI) sowie die Erstellung von Abwägungsvorschlägen extern an die Högner Gesamtplanung GmbH zu vergeben.

Für die Planungsleistungen zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan und ein Lärmschutzgutachten ist aus derzeitiger Sicht mit Honoraren in Höhe von ca. 70.000 € zu rechnen.

Die Kosten die im Rahmen der Bauleitplanung durch externe und stadtinterne Planungen entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen, eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen. Die Mittel sind im Haushalt 2013 nicht berücksichtigt und müssen außerplanmäßig bereitgestellt werden, können aber wie dargestellt refinanziert werden.

V. Kosten

Das Honorar für die Planungsleistungen stellt für die Stadt Aufwendungen im Ergebnishaushalt dar. Es sind dafür im Jahr 2013 weder Aufwendungen noch die Kostenerstattung veranschlagt. Für die Beauftragung der Planungsleistungen ist jedoch die haushaltsrechtliche Mittelbereitstellung zu sichern. Aus diesem Grund sind die erforderlichen Aufwendungen vorab außerplanmäßig zu bewilligen. Über die mit dem Antragsteller abzuschließende Vereinbarung können die anfallenden Aufwendungen in voller Höhe gegenfinanziert werden. Die Veranschlagungen erfolgen im Nachtragshaushalt 2013 saldoneutral.