



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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

**Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung für den Bereich Georg-Krafft-Straße
Billigungsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Anlagen:

- 1a Bebauungsplan Übersichtsblatt
- 1b Bebauungsplan Planzeichnung
- 1c Bebauungsplan Schnitte
- 1d Bebauungsplan Zeichenerklärung
- 1e Bebauungsplan Verfahrensvermerke
- 1f Bebauungsplan textliche Festsetzungen
- 1g Bebauungsplan Begründung
- 2a Bebauungsvorschlag neu
- 2b Bebauungsvorschlag alt
- 3 Abwägungstabelle

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ferienausschuss	21.08.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausweitung des Geltungsbereiches auf den öffentlichen Fuß- und Radweg wird zugestimmt.
2. Dem in der Anlage 3 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.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans W-1-69, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweis auf die Begründung (Anlage 1) gebilligt.
4. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				

Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	8.900 € Planungskosten wurden erstattet. Ca. 40.000 € Ausbaukosten für Anpassungsarbeiten beim Fuß- und Radweg
Haushaltsmittel	
Folgekosten	

I. Zusammenfassung

Am 29.06.2012 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-1-69 ist für den Bereich der beabsichtigten 4. Änderung als Mischgebiet festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die bisherige gewerbliche Nutzung. Östlich und südlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Mit der Planung ist die Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt. Der Bebauungsvorschlag des Investors wurde seit der frühzeitigen Beteiligung grundlegend geändert.

II. Sachverhalt

Ausgangssituation

Erforderlich wurde die Umplanung wegen der Absicht der bisher ansässigen Traditionsfirma Krafft und Karl KG ihren Firmensitz von der Georg-Krafft-Straße (Geltungsbereich der 4. Änderung) auf einen neuen zukunftsträgigeren Standort im Schwabacher Stadtgebiet zu verlagern. Zwischenzeitlich ist die Firma insolvent und der Betrieb wurde aufgegeben. Die Grundstücke wurden an den Investor P&P Gruppe Bayern veräußert und sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen. Der Standort befindet sich zwischen vorhandener Bebauung und ist bereits baulich stark genutzt. Eine ökologische Ausgleichsbilanzierung erfolgt im v.g. Verfahren nicht. Da es sich um einen Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Grundfläche handelt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) erforderlich. Da das Ziel des Bebauungsplanes überwiegend die Wiedernutzbarmachung einer bislang gewerblich genutzten Fläche ist, kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant ist und es keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete gibt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Vom 10.09.-10.10.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bemängelt wurden die hohe Dichte und Monotonie der geplanten Bebauung in Form von langen Gebäudezeilen. Zur kritischen Betrachtung gehörten weiterhin die Nähe zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil und die Waldbewirtschaftung. Gefordert wurden die Sicherung des bestehenden Fuß- und Radweges sowie ein öffentlicher Spielplatz. Im überarbeiteten Entwurf wurden die genannten Belange aufgegriffen und das Bebauungskonzept geändert. Die detaillierte Abwägung in Tabellenform ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Aktueller Planstand

Die ursprünglichen Bebauungsvorstellungen des Investors, die auf der Aneinanderreihung nur eines Mehrfamilienhaustyps basierten, wurden überarbeitet. Die aktuelle Planung sieht eine Durchmischung von Wohnungsbau, Reihen- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen 75 Wohneinheiten entstehen. Die für Allgemeine Wohngebiete max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird knapp eingehalten. Die neue Zufahrt ist über ein Ringsystem mit beidseitigen Stellplätzen geregelt. Die Mehrfamilienhausbebauung erhält zusätzlich eine Tiefgarage. Die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Spielflächen bei Mehrfamilienhausbebauung wurden zu einer größeren Spielfläche zusammengefasst, die öffentlich zugänglich werden soll.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Erschließungsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Dem Vertrag dient der Bebauungsplanentwurf als Grundlage. Sollten die

Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfordern, muss der Städtebauliche Vertrag ggf. angepasst werden. Der Vertragsentwurf wird in einer gesonderten Vorlage behandelt.

Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss im Ferienausschuss soll der Bebauungsplanentwurf nach den Sommerferien für einen Monat öffentlich ausgelegt werden. Der Satzungsbeschluss kann dann, abhängig von den eingegangenen Stellungnahmen ggf. im Novemberausschuss erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt gemischter Baufläche Wohnbaufläche dargestellt.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen, evtl. Gutachten) keine Kosten. Durch einen Kostenübernahmevertrag zwischen dem Investor und der Stadt Schwabach beteiligt sich dieser als Nutznießer des Verfahrens mit 8.900€ an den Personal- und Sachaufwandskosten. Die durch die Planung ausgelösten Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Spielplatz) werden in ausgebautem Zustand an die Stadt übergeben. Für den Teilausbau (Anpassungsarbeiten) des bestehenden Fuß- und Radwegs ist mit Kosten von ca. 40.000€ zu rechnen.