

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/338/2013



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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Erneute öffentliche Auslegung zur Bebauungsplanänderung W-1-69

- Anlagen:
- 1 Bebauungsplan Planzeichnung
 - 2 Bebauungsplan Zeichenerklärung
 - 3 Bebauungsplan NN-Bezugshöhen
 - 4 Bebauungsplan textliche Festsetzungen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.01.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Überarbeitung des Entwurfes wird zugestimmt.
2. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll eine erneute eingeschränkte Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung stattfinden.
3. Der Antrag des Investors auf Reduzierung des Abstandes zwischen geplanter Bebauung und privater Grünfläche auf 1,5m wird abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		8.900 € Planungskosten wurden erstattet Ca. 40.000 € Ausbaurkosten für Anpassungsarbeiten beim Fuß- und Radweg	
Haushaltsmittel vorhanden?			
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 der 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. Auf Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (10.09.-10.10.2012) wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der am 21.08.2013 vom Ferienausschuss gebilligt wurde. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat vom 09.09. -10.10.2013 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss war für Ende 2013 vorgesehen.

II. Sachverhalt

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vom 09.09.-10.10.2013 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Bemängelt wurden die hohe Dichte und die damit verbundene Steigerung der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Da das geplante Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet festgelegten Maßgaben liegt und auf der Fläche bereits Baurecht auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans besteht, ist es nicht möglich die geplante Dichte weiter einzuschränken. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde überprüft, die Belastungsgrenze der betroffenen Straßen wird deutlich unterschritten.

Zur kritischen Betrachtung gehörten weiterhin die Nähe zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil und die Waldbewirtschaftung. Hierzu wurden Maßnahmen zur Kompensation, wie z.B. eine Standfläche zur Baumpflege für den Hubsteiger, die durchgängige Festsetzung eines (für städtische Fahrzeuge) befahrbaren öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Waldfläche und eine Grünfläche als Puffer in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine detaillierte Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Ungenehmigte Baumfällungen

Am 24.10.2013 wurden im Zuge der auf dem Grundstück laufenden Abbrucharbeiten etwa 30 Bäume widerrechtlich gefällt. Zur Klärung des Sachverhalts wurde durch das Umweltamt unmittelbar darauf ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet, welches noch nicht abgeschlossen ist. Fest steht bereits heute, dass für die entfallenen Bäume Ersatz gepflanzt werden muss, und dass zudem auf Basis einer Differenzwertberechnung entsprechend der Baumschutzverordnung eine Ausgleichszahlung zu leisten sein wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Verhängung eines Bußgeldes.

Überarbeitung des Entwurfs

Aufgrund der neuen Sachlage und der eingegangenen Stellungnahmen kommt das Amt für Stadtplanung und Bauordnung entgegen der bisher gemachten Zugeständnisse hinsichtlich der Nähe zum geschützten Landschaftsbestandteil zum Ergebnis, dass der Schutzwürdigkeit des Landschaftsschutzgebietes ein höheres Gewicht einzuräumen ist. Dazu wurde im überarbeiteten Entwurf zwischen Wald und neuer Bebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ als Puffer festgelegt. Die geplante Bebauung muss zudem einen Abstand von 3,0 m zur Grünfläche einhalten und somit einige Meter weiter als bisher geplant vom Landschaftsschutzgebiet abrücken. Seitens des Investors wurde beantragt für das östliche Baufenster diesen Abstand auf 1,5 zu reduzieren, um dort einen breiteren Haustyp verwirklichen zu können. Im Hinblick auf den oben geschilderten Sachverhalt wird das seitens der beteiligten Fachplaner abgelehnt. Ein entsprechender Beschlussvorschlag liegt bei.

Da der Betrieb des geplanten BHKW nun nicht von einem unabhängigen Dritten erfolgen, sondern im Eigentum und somit der wirtschaftlichen Eigenverantwortung der künftigen Hausbesitzer liegen soll, wurde aus den textlichen Festsetzungen der Ausschluss der alternativen Heizmöglichkeiten herausgenommen. Gleiches gilt bei dem Betrieb durch einen öffentlichen Energieversorger. Auch eine Solarnutzung ist somit wieder möglich.

Bei der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Georg-Krafft-Straße wurde der Kurvenradius erweitert um sicherzustellen, dass auch im Fall von gegenüber der Einmündung parkenden Autos ungehindert in die neue Erschließungsstraße eingefahren werden kann.

In den Planunterlagen wurde die bislang in Regelschnitten festgesetzte Höhenlage durch einen Lageplan ersetzt. Der Zulässigkeitsmaßstab bleibt dadurch unverändert. Die Änderung dient einzig zur besseren Nachvollziehbarkeit im Vollzug durch die Bauordnung.

Städtebaulicher Vertrag

Die detaillierte Planung der erforderlichen Ersatzpflanzungen in Zusammenhang mit dem geplanten Waldspielplatz wird im Städtebaulichen Vertrag festgelegt. Dem Vertrag dient der Bebauungsplanentwurf als Grundlage.

Auch die Art der zukünftigen Energieversorgung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgeschrieben.

Weiteres Verfahren

Aufgrund der oben beschriebenen Änderungen des bisherigen Entwurfs, welche die Grundzüge der Planung berühren, muss der Bebauungsplan im Februar erneut eingeschränkt für die Dauer von 2 Wochen ausgelegt werden. Der Satzungsbeschluss kann dann, abhängig von den eingegangenen Stellungnahmen und der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags frühestens im Stadtrat April oder Mai 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.