



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan S-99-04, 1.Änderung "Parkbad an der Angerstraße", Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1: Planblatt S-99-04, 1.Änderung
- Anlage 2: Satzung S-99-04, 1.Änderung
- Anlage 3: Begründung mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme, S-99-04, 1.Änderung
- Anlage 4: Abwägung öffentliche Auslegung S-99-04, 1.Änderung
- Anlage 5: Abwägung erneute öffentliche Auslegung S-99-04, 1.Änderung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.01.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	31.01.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem geänderten/ angepassten Geltungsbereich gegenüber dem Umgriff im Aufstellungsbeschluss entsprechend des tatsächlichen Zuschnitts des Grundstücks Fl.-Nr. 1241 im Bereich an der Walpersdorfer Straße wird zugestimmt.
2. Die Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB werden als Abwägung gem. §1 Abs.7 BauGB beschlossen. (Anlage 4)
3. Die Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB (nicht abwägungsrelevant) werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)
4. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes S-99-04 für das Gebiet „Parkbad an der Angerstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem in der Anlage 1 beigefügten Planblatt vom 24.09.2013, ergänzt durch nachrichtliche Übernahme vom 22.01.2014, und den textlichen Festsetzungen vom 24.09.2013 (Anlage 2) wird unter Hinweis auf die Begründung vom 24.09.2013 (Anlage 3) gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan S-99-04 tritt damit außer Kraft.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			

Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	
Haushaltsmittel vorhanden?	
Folgekosten?	

I. Zusammenfassung

Für den Bau eines neuen Hallenbades ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan S-99-04 zu ändern, da der rechtskräftige Bebauungsplan kein weiteres Baufeld auf dem Parkbadgrundstück vorsieht.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, auf dem Grundstück des Parkbades an der Angerstraße durch entsprechende Nutzungsausweisung und Erweiterung der Baugrenzen den Neubau eines Hallenbades zu ermöglichen. Die bisherige Festsetzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grünfläche/ Freibad/ Hallenbad“ soll durch die Bebauungsplanänderung als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. In der heutigen Sitzung soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für diese B.-Plan-Änderung wurde für den Geltungsbereich des rechtskräftigen B.-Planes S-99-04 gefasst. Dieser umfasste das Grundstück Fl.-Nr. 1241. Dieses Grundstück wurde um den Streifen zwischen Parkbad und Walpersdorfer Straße erweitert. Dementsprechend ist auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des B.-Planes erweitert, da diese Fläche im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der Planung des Vorhabens steht.

2. Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplanes S-99-04 wurde im Stadtrat am 30.11.2012 gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Planentwurf erfolgte in der Zeit vom 01.07. bis einschließlich 02.08.2013.

Aufgrund des im Rahmen der ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom Wasserwirtschaftsamt thematisierten Notbrunnens im östlichen Eck des Geltungsbereiches ergab sich eine Anpassung/ Änderung der Baugrenze in diesem Bereich, was somit das Erfordernis einer erneuten Auslegung auslöste.

Die erneute beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 04.12.2013.

3. Ergebnisse der ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Abwägungsvorschlag ist in der Tabelle (Anlage 4) detailliert aufgezeigt.

Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung gibt es keine.

Seitens des Bundes Naturschutz und der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz wurde gefordert, die 4 Solitärbäume im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ auszuweisen. Die Bedeutung dieses Baumbestandes für das Parkbad wurde hervorgehoben. Weiterhin solle geprüft werden, ob die in den neunziger Jahren gepflanzten Bäume zu versetzen sind. Der Charakter des Parkbades solle unbedingt erhalten bleiben.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass sich das kartierte Biotop auch auf den Baumbestand entlang der Walpersdorfer Straße erstreckt. Es handelt sich um mehrere schützenswerte Altbäume. Die Baugrenze sollte nach Möglichkeit hier von den Bäumen abgerückt werden.

Vom Wasserwirtschaftsamt erfolgte der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des B.-Planes (an der Nordostecke des Baufensters im Kreuzungsbereich Angerstr./ Walpersdorfer

Str.) der Notbrunnen Nr. 14 befindet, der zu schützen ist und uneingeschränkt zugänglich sein muss. Er ist im Eigentum der Stadt, die Wartung erfolgt durch die Stadtwerke. Der Notbrunnen dient der Versorgung der Bevölkerung für etwa 5.000 Personen und muss für Wartungsarbeiten, aber auch für den Notfall frei zugänglich sein. Auch in der Höhe darf er nicht überbaut werden.

Der Aufwand der Verlegung des Brunnens wurde durch das Stadtplanungsamt geprüft. Nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg würden dabei Kosten für den Rückbau und Neubau in Höhe von mindestens 165.000 € entstehen.

Aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes wurde eine Verlegung nicht weiter verfolgt. Im überarbeiteten Bebauungsplan- Entwurf wurde die Baugrenze so geändert, so dass ein Freiraum von 10mx10m um den Brunnen herum von Bebauung freigehalten wird.

Von der Straßenverkehrsbehörde erfolgte der Hinweis, dass die Parkplätze und Behindertenparkplätze an der Walpersdorfer Straße erhalten werden sollten. Auch die Fahrrad- und Motorradstellplätze an der Walpersdorfer Straße werden weiterhin gefordert. Im Zuge des Hallenneubaus wird nach Aussagen der Straßenverkehrsbehörde eine sichere Querungshilfe benötigt (Erörterung im Punkt 6. Stellplatzproblematik).

Vom Jugendamt erfolgte der Hinweis, dass evtl. wegfallende Spiel- und Bewegungsflächen ersetzt werden müssen (Mühle- und Schachbrettspielfelder, Tischtennisplatte, Beachvolleyballspielfeld).

Aus der öffentlichen Auslegung ergab sich somit eine wesentliche Änderung des Bebauungsplan- Entwurfs. Die Baugrenze wurde um 10m x 10m im Bereich des Notbrunnens zurückgesetzt.

Außerdem wurde die Regelung, dass das Hallenbad und das Parkbad nicht gleichzeitig geöffnet haben dürfen, als Festsetzung gestrichen (kein Regelungsinhalt im Bebauungsplan). Der Hinweis zur Notwendigkeit der Regelungen der Öffnungszeiten wurde lediglich auf dem Planblatt vermerkt.

Weiterhin wurde der Hinweis zur geltenden Baumschutzverordnung ergänzt, dass Baumfällungen genehmigungspflichtig sind, auch wenn die Bäume nicht im Plan dargestellt sind.

Aufgrund dieser Änderungen wurde mit dem geänderte Bebauungsplanentwurf und der Begründung eine erneute, beschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 28.10.2013 bis 04.12.2013 durchgeführt. Es konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

4. Ergebnisse der erneuten beschränkten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis dieser erneuten beschränkten Beteiligung ergaben sich keinerlei Einwände zu den genannten Änderungen.

Die hier eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf den gesamten Bebauungsplan- Entwurf S-99-04, 1.Änderung und werden bereits in den Abwägungsvorschlägen (Anlage 4) behandelt.

Die vom Straßenverkehrsamt geäußerten zusätzlichen Einwände betreffen nicht die geänderten Teile der Planung- sind also nicht abwägungsrelevant. Sie werden hier gesondert im Punkt 6. Stellplatzproblematik erörtert.

5. Abwägungsvorschlag und Berücksichtigung der Stellungnahmen im Bebauungsplanentwurf

Durch die Erarbeitung eines zweiten Entwurfs wurden bereits die Belange des

Wasserwirtschaftsamtes (Sicherung Notbrunnen) berücksichtigt.

Auf dem Planblatt wurde auch der Hinweis ergänzt, dass, auch wenn der Baumbestand nicht dargestellt ist, die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach gilt und die Baumfällungen genehmigungspflichtig sind.

Nicht berücksichtigt wurden die Forderungen nach der Festsetzung zum Erhalt der 4 Bäume und dem Abrücken der Baugrenze vom Baumbestand an der Walpersdorfer Straße.

Es besteht kein Zweifel, dass es sich aus den genannten Gründen um erhaltenswerte und wertvolle Bäume handelt.

Der Baumbestand ist, unabhängig vom Bebauungsplan, durch die geltende Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach geschützt. Das bedeutet, es besteht eine Genehmigungspflicht für Baumfällungen und es muss der entsprechende Ersatz gepflanzt werden.

Um alle Möglichkeiten für eine Gebäudeplanung des Hallenbades offen zu lassen, wurde der Baumbestand im Bebauungsplan nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt.

Der Baukörper für das Hallenbad soll im nördlichen Bereich des Grundstücks an der Walpersdorfer Straße angeordnet werden, um möglichst wenig in den Freibereich des Parkbades einzugreifen zu müssen, eine abschirmende Wirkung durch den Baukörper gegenüber Verkehrslärm zu erlangen sowie um an den Straße eine Raumkante/ Betonung zu erzielen.

Da die Bäume zentral in diesem angedachten Baufeld stehen, wäre eine Bebauung an dieser Stelle gänzlich ausgeschlossen.

In die Planung fließen viele Entwurfskriterien ein (Mindestmaß durch Breite der Bahnen, behindertengerechte Erschließung, Wirtschaftlichkeit usw.). Die tatsächlichen Ausmaße des Baukörpers können heute noch nicht abschließend definiert werden, da noch kein Entwurf vorliegt.

Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung würde aus Sicht der Verwaltung eine erhebliche Einschränkung bei der Gebäudeplanung darstellen. Somit soll ein Ausgleich nur durch die Baumschutzverordnung geregelt sein.

Auf der Planzeichnung wurden die 4 Baumstandorte durch nachrichtliche Übernahme am 22.01.2014 ergänzt. Außerdem erfolgte in diesem Zusammenhang auf dem Planblatt noch der zusätzliche Hinweis zur Grünordnung, dass diese Bäume nach Möglichkeit erhalten werden sollen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Baumbestand möglichst erhalten werden soll.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt, die bei Eingriff in den Baumbestand anzuwenden sind.

Die in den Stellungnahmen geforderte mehrstöckige Bauweise ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Im kompletten östlichen Bereich an der Walpersdorfer Straße ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Im Rahmen der Baugenehmigung muss ein Freiflächen- und Gestaltungsplan vorgelegt werden, der eine Beurteilung der Situation erlaubt. Auch muss insgesamt die Gestaltung der Liegefläche mit den entsprechenden Freizeitangeboten im Rahmen der Parkbadnutzung (Tischtennis, Beachvolleyball usw.) berücksichtigt werden, wenn durch den Neubau des Hallenbades Veränderungen vorgenommen werden.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, sind die in der Artenschutzrechtliche Stellungnahme aufgezeigten Maßnahmen durchzuführen.

Aus den Hinweisen des Straßenverkehrsamtes ergeben sich keine weiteren Änderungen der Planung, da sie die Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B.-Planes betreffen und die Planung und Gestaltung ohnehin in der Hand der Stadt Schwabach liegt.

Sollten die 10 Stellplätze des Biergartens durch das Hallenbad wegfallen, muss Ersatz geschaffen werden. Der Hinweis erfolgte in der Begründung.

6. Stellplatzproblematik

Das Straßenverkehrsamt thematisiert in der Stellungnahme zur erneuten beschränkten öffentl. Auslegung die fehlende Ausweisung von Stellplätzen im Bebauungsplan sowohl für das geplante Hallenbad als auch für das bestehende Parkbad (Hinweis : rechtlich ist diese Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung nicht abwägungsrelevant). Es wird darauf hingewiesen, dass, auch wenn der Betrieb im Wechsel erfolgt, in geeigneter und zumutbarer Nähe Stellplätze benötigt würden, um die Einrichtungen attraktiv zu gestalten. Die Stellplätze sollten nach Ansicht des Straßenverkehrsamtes dauerhaft rechtlich gesichert werden. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr sollte nach Möglichkeit bereits im Bebauungsplan erfolgen und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

In der Stellungnahme der erneuten beschränkten Beteiligung ergaben sich noch folgende zusätzliche Anmerkungen:

- Die zeitliche Überschneidung der Verweildauer im Hallenbad muss zudem noch berücksichtigt werden.
- Grundsätzlich werden die Parkplätze in der Walpersdorfer Straße und am Parkplatz in der Angerstraße benötigt.
- Am Parkplatz Ostanger werden demnächst voraussichtlich etwa 8 Pkw-Stellplätze für 2 Wohnmobilstellplätze entfallen (2 Stellplätze sind bereits für die Errichtung der Umweltstation entfallen).
- Am Parkplatz Angerstraße fallen rechnerisch ca. 25 Stellplätze für 2 Reisebusstellplätze weg. Betroffen wird auch ein Teilbereich der Eilgutstraße als Ausfahrtsbereich der Busse sein.
- In der Hallenbadsaison wird es, wie regelmäßig im Sommer, zu Beschwerden der Anwohner der umliegenden Straßen bzgl. parkender Fahrzeuge kommen.
- Behindertenparkplätze werden künftig im Nahbereich des Hallenbades benötigt werden (Annahme: mindestens 3 Parkplätze)
- Zu den vorhandenen Fahrradstellplätzen in der Walpersdorfer Straße finden sich keine Regelungen im B.-Plan.

Die Festsetzung von Stellplätzen erfolgt nicht im Bebauungsplan, da zum einen der Entwurf für ein Hallenbad noch nicht vorliegt und die mögliche Baufläche möglichst offen gehalten werden soll und zum anderen, weil das Grundstück des Parkbades relativ klein ist. Aus diesem Grund erfolgt der Hinweis auf dem Plan, dass soweit kein Nachweis weiterer Stellplätze möglich ist, Parkbad und Hallenbad nicht gleichzeitig betrieben werden können. Die bisherigen Stellplätze des Parkbades sollen im Wechsel auch durch das Hallenbad genutzt werden.

Für das bestehende Parkbad sind momentan ebenfalls keine Stellplätze festgesetzt. Die Besucher nutzen die öffentlichen Stellplätze am Ostanger. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Hallenbad wird die Anzahl notwendiger Stellplätze ermittelt werden. Es ist geplant, ggf. eine Ausnahme von der Garagen- und Stellplatzsatzung zu gewähren, so dass das Hallenbad die öffentlichen Stellplätze im Umfeld (z.B. Ostanger) nutzen darf.

Das Hallenbad wird vermutlich weniger Stellplätze erfordern, als das Parkbad.

Sollten durch den Neubau die gesicherten 10 Stellplätze für den Biergarten in der Walpersdorfer Straße entfallen, ist Ersatz zu schaffen. Der betreffende Hinweis dazu erfolgt in der Begründung zum B.-Plan.

Auf dem Grundstück des Parkbades sind innerhalb der Baugrenzen die der Fläche für Sport und Spielanlagen dienenden Stellplätze zulässig.

Die vorhandenen Fahrradstellplätze sind bei der Neuplanung ebenfalls zu berücksichtigen. Die vorhandenen Stellplätze in der Walpersdorfer Straße einschließlich der Behindertenstellplätze sollen erhalten bleiben bzw. neu geordnet werden. Eine Querungshilfe ist in der Walpersdorfer Straße zu schaffen. Die Planung und Gestaltung der Walpersdorfer Straße mit Stellplätzen und Querungshilfe) liegt ohnehin in der Hand der Stadt.

Im Rahmen der Baugenehmigung für das Hallenbad muss die Stellplatzproblematik geklärt werden, was aufgrund der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt selbst geregelt werden kann. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nach derzeitigem Stand nicht sinnvoll.

7. Weiteres Vorgehen

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan S-99-04, 1.Änderung zur Rechtskraft gebracht.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, d.h. die bisherige Darstellung des Parkbades als „öffentliche Grünfläche“ ist in „private Grünfläche“ zu ändern.

Die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind, falls die 4 Bäume gefällt werden müssen, durchzuführen (Zeitraum für Baumfällungen, Maßnahmen für Fledermäuse).

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen unmittelbar keine Kosten außer interner Verwaltungs- und Personalkosten.