



ERGÄNZENDE BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/007/2014

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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung, "Georg-Krafft-Straße" – Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 1a Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Übersichtsblatt
- 1b Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Planzeichnung
- 1c Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Höhen
- 1d Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Zeichenerklärung
- 1e Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Verfahrensvermerke
- 1f W-1-69, 4.Änderung textliche Festsetzungen
- 1g Bebauungsplan W-1-69, 4.Änderung Begründung
- 2 Bebauungsvorschlag alt (Grundlage Einleitungsbeschluss und frühzeitige Auslegung)
- 3 Bebauungsvorschlag alt (Grundlage Billigung und Öffentliche Auslegung)
- 4 Fotos Bäume
- 5a Vorlage Umweltausschuss am 19.02.2014
- 5b Beschluss Umweltausschuss am 19.02.2014
- 6 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 7 Zusammenfassung der privaten Anregungen
- 8a Abwägungstabelle zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 8b Abwägungstabelle zur erneuten beschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 9 Bebauungsvorschlag aktuell
- 10a Abstandsflächenplan nach Art.6 Abs. 6 BayBO
- 10b Abstandsflächenplan nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Experimentierklausel)
- 11a Ansichten Penthouse-Variante
- 11b Ansichten Satteldach-Variante

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	02.06.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.06.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausweitung des Geltungsbereiches, gegenüber dem Umgriff im Aufstellungsbeschluss, auf den öffentlichen Fuß- und Radweg wird zugestimmt.
2. Die Abwägungsvorschläge zur Beteiligung und zur erneuten beschränkten 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 8a und b)

3. Die zusammengefassten privaten Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 (nicht abwägungsrelevant) werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 7)
4. a) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 „Georg-Krafft-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt vom 23.05.2014 (Anlage 1a bis e) und den textlichen Festsetzungen vom 23.05.2014 (Anlage 1f) wird unter Hinweis auf die Begründung vom 23.05.2014 (Anlage 1g) gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.
 b) Die Verwaltung wird beauftragt die Planung zu überarbeiten. In den WA 1, 3 und 4 sollen unter Einhaltung der bisher zulässigen Wandhöhen eine Bebauung mit Penthäusern zugelassen werden. Dazu werden Flachdächer als zulässige Dachform in den Festsetzungen ergänzt. Die Planung ist erneut beschränkt auszulegen.
5. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan W-1-69 tritt im Bereich der 4. Änderung damit außer Kraft.
6. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der FNP redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	keine			
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 für den Bereich der beabsichtigten 4. Änderung ein Mischgebiet mit 3-geschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit der Planung ist die Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt.

II. Sachverhalt (nach Planungs- und Bauausschuss am 02.06.2014 überarbeitet)

Hinweis: Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen gegenüber der Vorlage des Planungs- und Bauausschusses vom 02.06.2014 sind gelb hinterlegt.

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. Die Grundstücke in Wolkersdorf sollten zur Finanzierung dieses Vorhabens an den Investor P&P Gruppe Bayern veräußert und planungsrechtlich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Zwischenzeitlich ist die Firma insolvent und hat ihren Betrieb Mitte 2013 komplett aufgegeben.

Wahl des Verfahrens

Der Standort befindet sich zwischen vorhandener Bebauung und war bereits baulich stark genutzt. 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 in der Planung keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete gibt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Einleitungsbeschluss

Zum Einleitungsbeschluss am 29.06.2012 wurden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom Investor Bebauungsvarianten, basierend auf einer Aneinanderreihung nur eines Haustyps, vorgelegt (siehe Anlage 2), deren monotone Struktur und Dichte kritisch gesehen wurden. Daher sollten nach dem Beschluss die Entwurfsvarianten in Zusammenhang mit den im Rahmen der frühzeitigen Auslegung gewonnenen Erkenntnissen deutlich überarbeitet werden und der Planentwurf für die Bebauungsplanänderung erstellt werden.

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 wurde ebenfalls 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 Entwurf zum Bebauungsplan wurden die genannten Belange aufgegriffen und das Baukonzept geändert.

Billigung und Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Die ursprünglichen Bebauungsvorstellungen des Investors, die auf der Aneinanderreihung nur eines Mehrfamilienhaustyps basierten, wurden überarbeitet. Die zum Billigungsbeschluss am 21.08.2013 vorgelegte Planung (siehe Anlage 3) 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 BayBO erforderlichen Spielflächen bei Mehrfamilienhausbebauung wurden zu einer größeren Spielfläche zusammengefasst, die öffentlich zugänglich werden soll. Der bestehende Fuß- und Radweg der überwiegend auf Privatgrund geduldet war, wurde in das Planungsgebiet aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

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 Dichte und die damit verbundene Steigerung der zu erwartenden Verkehrsbelastung. Zur kritischen Betrachtung gehörten weiterhin die Nähe zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil und die Waldbewirtschaftung.

Abbrucharbeiten und ungenehmigte Baumfällungen / saP

Am 24.10.2013 wurden im Zuge der auf dem Grundstück laufenden Abbrucharbeiten etwa 30 Bäume widerrechtlich gefällt (Fotos siehe Anlage 4). Zur Klärung des Sachverhalts wurde durch das Umweltschutzamt unmittelbar darauf ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Über das Ergebnis wurde im Umweltausschuss am 19.02.2014 (siehe Anlage 5a und b) umfassend berichtet. Die notwendigen Ersatzpflanzungen sowie die Höhe einer Differenzausgleichszahlung wurden beschlossen. Im Bebauungsplan wurden die auf den Privatflächen liegenden Baumstandorte einzeln festgesetzt. Der beschlossene Ersatzpflanzungsplan wurde als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

Die möglichen Auswirkungen der ungenehmigten Baumfällungen auf europäisch geschützte Brutvögel sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nachträglich im Auftrag der Stadt Schwabach von einem unabhängigen Umweltplanungsbüro durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geklärt (Anlage 6). Die saP wurde als Worst-Case Betrachtung durchgeführt, was bedeutet, dass alle Arten, die aufgrund der bekannten Verbreitung und der Lebensraumausstattung im Wirkraum vorkommen könnten, berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Rodung des Bestands zum Verlust eines Höhlenbaums gekommen ist, der als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter zu betrachten ist. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurde ein Ausgleich von Baumhöhlenverlusten festgelegt und in die textlichen Festsetzungen übernommen. Es müssen bis Ende Mai 2014 jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ im angrenzenden LB 12 aufgehängt werden. So wird sichergestellt, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen.

Überarbeitung des Entwurfs und erneute eingeschränkte Öffentliche Auslegung

Aufgrund der neuen Sachlage und der eingegangenen Stellungnahmen wurde entschieden, der Schutzwürdigkeit des Landschaftsschutzgebietes und des verbliebenen geschützten Landschaftsbestandteils ein höheres Gewicht einzuräumen. Dazu wurde im überarbeiteten Entwurf zwischen Wald und neuer Bebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ als Puffer festgesetzt. 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.

Die Möglichkeiten zur Energieversorgung wurden gelockert. Alternativ zum BHKW wurden auch alle anderen Möglichkeiten der Wärme-/Energiegewinnung zugelassen. Aus den textlichen Festsetzungen wurde der Ausschluss der alternativen Heizmöglichkeiten herausgenommen.

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 diene einzig zur besseren Nachvollziehbarkeit im Vollzug durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Nach Beschluss durch den Planungs- und Bauausschuss am 21.01.2014 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 31.01.2014 wurde der Entwurf vom 10.02. bis 24.02.2014 erneut beschränkt ausgelegt.

Abwägungsvorschlag und Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen

Während der erneuten Auslegung vom 10.02.-24.02.2014 sind zahlreiche private Stellungnahmen eingegangen. Der überwiegende Teil davon bezog sich nicht auf die geänderten Inhalte, sondern griff alle Planungsinhalte wieder auf. Auf politischem Wunsch hin sollen, wegen des großen öffentlichen Interesses, im Stadtrat alle Themen noch einmal zusammengefasst vorgetragen werden (siehe Anlage 7). Zusätzlich werden sämtliche Stellungnahmen dem Stadtrat in Dateiform zur Verfügung gestellt. Sollten sich per Beschluss neue Planungsgrundsätze ergeben, muss die Auslegung ohne Beschränkung im Amtsblatt bekannt gemacht und wiederholt werden.

Die textliche Aufarbeitung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen erfolgt wie gehabt in Tabellenform mit zugehörigem Beschlussvorschlag (siehe Anlage 8a und b).

Vielfach kritisiert wurde die sogenannte „Experimentierklausel“ zur Abstandsflächenberechnung gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO, durch die es nach Einschätzung der Öffentlichkeit zu einer erheblichen Steigerung der Baudichte kommt. In Bezug auf den aktuellen Bebauungsvorschlag (Anlage 9) ermöglicht die obige Regelung die geplante Bebauung giebelseitig etwas näher zusammenzurücken. Hier reduziert sich die Abstandsfläche von 0,5 H (Abstandsflächenprivileg nach der sonst üblichen Regelung gem. Art. 6 Abs. 6) auf 0,4 H. Eine faktische Außenwirkung ergibt sich im Zusammenhang mit den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen abgesehen von den Flurstücken Nr. 530/6, 530/7, 529/3 und 529/4 (alle Gemarkung Wolkersdorf) nicht. In Richtung dieser o.g. Flurstücke wurden die textlichen Festsetzungen entsprechend konkretisiert und ein Ausschluss der Reduzierung aufgenommen. Hier sind die Abstandsflächen nach den allgemein geltenden Regeln des Art. 6 BayBO anzuwenden. Auch der Mindestabstand von 3,0 m bis zur Grundstücksgrenze muss weiterhin eingehalten werden. Zur Erläuterung werden im Ausschuss die zwei unterschiedlichen Abstandsflächenpläne gegenübergestellt (siehe Anlage 10a und b).

Maßgeblich für die Baudichte ist die festgesetzte GRZ von 0,4, mit der Möglichkeit zur 50% Überschreitung für Nebenanlagen. Dies ist weniger als im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig ist und bei neueren Bauvorhaben auch ausgeschöpft wurde. Eine maßvolle Nachverdichtung wird im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum für junge Familien in Verbindung mit der Maßgabe zum sparsamen Umgang mit Boden sowie die sehr gute Anbindung an den ÖPNV für den durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich für vertretbar angesehen.

Die bisher geltenden Festsetzungen des W-1-69 ermöglichten im Bereich der 4. Änderung eine 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit mischgebietstypischen Nutzungen. Diese Bebauungsmöglichkeit wird durch die Änderung erheblich eingeschränkt und an den vorhandenen Ortscharakter bezüglich Art und Maß der Nutzung angepasst. Dazu müssen als Bezugsfall für die ortstypische Bebauung alle im Bereich der Georg-Krafft-Straße vorkommenden Gebäudetypen herangezogen werden, welche einer Bebauung eines kontinuierlich weiterentwickelten Siedlungsgebietes, begonnen in den 50er Jahren, entspricht.

Der bestehende Gebäuderiegel an der Stettiner Straße hat 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss, bei einer Länge von ca. 64 m. Zulässig wäre hier nach geltendem Planungsrecht sogar ein Flachdachgebäude mit 4 Vollgeschossen. Das im Rahmen der Bebauungsplanänderung zulässige Mehrfamilienhaus zur Stettiner Straße hin darf ausschließlich im Mittelteil eine maximale Wandhöhe von, 9,50 m (3 Geschosse) mit Satteldach haben. Zum Spielplatz und zur Georg-Krafft-Straße (hier wurde die zulässige Gebäudehöhe nach der erneuten Auslegung nochmal reduziert) gilt ein maximale Wandhöhe von 6,50 (2-Geschosse) mit Satteldach.

Die vorgebrachten Befürchtungen eines sozialen Kippens des Wohngebietes („Ghettobau“ etc.) können seitens der Stadtplanung nicht geteilt werden. Die im Mehrfamilienkomplex im Bebauungsvorschlag vorgesehenen barrierefreien Wohneinheiten mit Tiefgaragenstellplatz und Aufzug stellen eine sehr gute Ergänzung zu Reihen- und Doppelhäusern dar. Vom Seniorenbeirat wurde die Planung ausdrücklich wegen der ins Wohngebiet integrierten Lage begrüßt.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Erschließungs- sowie der Ersatzpflanzungsmaßnahmen und der Grundstücksabtretungen wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet. Dem Vertrag dient der Bebauungsplanentwurf als Grundlage. Der Städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Planungs- und Bauausschuss am 02.06.2014

Im Rahmen der Vorberatung im Planungs- und Bauausschuss wurde als Alternative eine Penthousebebauung angeregt, um die absolute Gebäudehöhe ohne Verringerung der Wohnfläche zu reduzieren. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Rahmenbedingungen zu klären.

Der Investor kann sich eine entsprechende Umsetzung vorstellen und hat die beiliegenden Ansichten zur Verfügung gestellt.

Im Gebiet herrschen derzeit ausschließlich Satteldächer vor. Die Ausführung mit Satteldach fügt sich aus städtebaulicher Sicht besser ein.

Auch wurden Satteldächer in den früheren Auslegungen von der Öffentlichkeit sowie von Behörden und TÖB übereinstimmend zur Wahrung des Ortsbildes gefordert.

Auch wenn aus Sicht der Stadtplanung die Satteldachausführung empfohlen wird, ist planungsrechtlich die Festsetzung von Flachdächern möglich.

Sollte die Variante Penthouse weiter verfolgt werden, müsste die Bebauungsplanänderung erneut, eingeschränkt für die Dauer von zwei Wochen, ausgelegt werden. Unter Wahrung der gesetzlich vorgegebenen Fristen ist das frühestens zu Beginn der Sommerferien, ansonsten erst nach der Sommerpause möglich. Ein Satzungsbeschluss wäre dann voraussichtlich im September / Oktober möglich. Eine Abhängigkeit besteht in jedem Fall vom Umfang der eingehenden Anregungen.

Nach dem Abwägungsbeschluss und unterschriebenem städtebaulichen Vertrag ist für das WA 2 der Stand nach §33 BauGB erreicht. Die Genehmigungsfähigkeit der Mehrfamilienhausbebauung in den WA 1,3 und 4 verzögert sich bis zum Abschluss des Verfahrens.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss wird die Bebauungsplanänderung W-1-69, 4. Änderung durch Veröffentlichung im Amtsblatt zur Rechtskraft gebracht.

Bauanträge können nach dem Satzungsbeschluss und unterschriebenem städtebaulichen vertrag gem. § 33 BauGB eingereicht werden. Nach Erlangen der Rechtskraft können Bauanträge nach § 30 BauGB eingereicht werden. Zur Genehmigung muss unabhängig von

den planungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Erschließung gesichert sein. Für die Genehmigung ist die Vorlage der Wasserrechtlichen Erlaubnis zwingend erforderlich. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das WWA bereits in Aussicht gestellt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans und zusätzlicher Vorlage der Wasserrechtlichen Erlaubnis können dann auch Bauanträge im Freistellungsverfahren gem. §. 30 BauGB eingereicht werden.

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.