BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/018/2014**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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 Abwägungstabelle
- 3 Lageplan neuer Standort Nisthilfen

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	16.09.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.09.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. 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 17.07.2014 (Anlage 1f) wird unter Hinweis auf die Begründung vom 17.07.2014 (Anlage 1g) gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Der Abwägungsvorschlag zur zweiten erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB wird als Abwägung gem. §1 Abs. 7 BauGB beschlossen. (Anlage 2)

3. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan W-1-69 tritt im Bereich der 4. Änderung außer Kraft.

4. 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 € Ausbaukosten für Anpassungsarbeiten beim Fuß- und Radweg			

Haushaltsmittel vorhanden	
Folgekosten	

Sachverhalt

Planänderung Penthäuser
Im laufenden Verfahren konnten unterschiedlichste Bedenken bezüglich der Planänderung aufgeklärt (BHKW, Abstandsflächenregelung) bzw. durch Änderungen in der Planung Verbesserungen erreicht werden (Auflockerung der zum Zeitpunkt der frühzeigen Beteiligung geplanten Zeilenbebauung mit ausschließlich Geschosswohnungsbau, langfristige Sicherung des bestehenden Fuß-und Radwegs, Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes, Abstandsgrün zum LB).

Hauptkritikpunkt blieb weiterhin der geplante 3-4 geschossige Gebäuderiegel an der Stettiner Straße. Die Reduzierung der zulässigen Wandhöhe von 9,50 auf 6,50 für den Gebäudeteil Ecke Stettiner / Georg-Krafft-Straße befand der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.06.2014 als nicht ausreichend, um den massiven Einwänden der Anlieger Rechnung zu tragen. Es wurde beschlossen, für die Mehrfamilienhäuser zur Reduzierung der absoluten Gebäudehöhe ausschließlich Flachdächer zuzulassen. Die Verwaltung wurde beauftragt die Bebauungsplanänderung zu überarbeiten und erneut eingeschränkt auszulegen. Die aktuellen Festsetzungen ermöglichen nun im WA1 und 3 eine 2- geschossige, bzw. im WA 4 eine 3-geschossige Bebauung, mit einem zusätzlichen um mind. 1,50 m zurückversetzen Staffelgeschoss (Penthaus).

Eingegangene Stellungnahmen
In der 2. erneuten beschränkten Auslegung vom 18.07.-01.08.2014 wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planänderung vorgebracht.

Die die geänderten Planinhalte betreffenden, privaten Einwände wurden in der Abwägungstabelle zusammengefasst (siehe Anlage 2). Ein Großteil der Stellungnahmen bezieht sich auf den gesamten Inhalt der Planung und nicht auf die geänderten Teile der Planung.

Die als Ergebnis der SaP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; notwendig geworden durch die ungenehmigten Baumfällungen im Oktober 2013) anzubringenden Nistkästen wurden zwischenzeitlich aufgehängt. Der Standort liegt, anders als ursprünglich dem Ausschuss vorgetragen, außerhalb des LB 12. (siehe Lageplan Anlage 3). Der neue Standort wurde von dem aufhängenden Biologen in Abstimmung mit dem Gutachter, der die SaP erstellt hat, und dem Stadtförster ausgewählt.

Zusätzliche Prüfaufträge aus dem Stadtrat vom 27.06.2014
„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Übernahme der Grünflächen „Waldrand“ und ob eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich ist.“

Private Grünfläche „Waldrand“
Die festgelegte private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldrand“ dient als Puffer zwischen dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und der geplanten Wohnbebauung und soll die zu erwartenden Nutzungskonflikte abmildern. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, eine flächendeckende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern zwingend vorgeschrieben. Die festgelegte flächendeckende Bepflanzung (durch Satzung und Grunddienstbarkeit) soll klarstellen, dass eine Nutzung als Hausgarten hier nur sehr eingeschränkt möglich ist.
Da die Notwendigkeit des „Puffers“ durch eine private Baumaßnahme ausgelöst wurde, wird eine Übernahme in den städtischen Unterhalt von Stadtplanung und Liegenschaftsamt aus Kostengründen abgelehnt. Insbesondere, weil hier nicht auf den ökologische Wert der Fläche abgezielt wurde, sondern lediglich ein Abrücken der Bebauung und der Hausgärten vom LB erreicht werden soll.
Es besteht dennoch weiterhin die Möglichkeit, die Fläche (ca. 400m²) von P&P käuflich zu

erwerben. Der zu erwartende jährliche Unterhalt wurde vom Baubetriebsamt auf ca. 3.350 € geschätzt. Mittel hierfür stehen der Verwaltung nicht zur Verfügung. Der Bericht der Rechnungsprüfung für das Baubetriebsamt weist ausdrücklich darauf hin, in zukünftigen Bebauungsplänen kostenintensive Kleinflächen zu vermeiden.

Versickerung
Aufgrund der kleinteiligen Aufteilung der Baugrundstücke kann eine flächendeckende Versickerung nicht sichergestellt werden. Eine zusätzliche Ableitung in den Zwieseltalgrund wäre bei den teilweise versickerungsfähigen Böden immer erforderlich, um kein Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.
Vorhandene Bodenkontaminationen wurden entfernt. Die Einleitung und großflächige Versickerung z.B. im Bereich der Hausgärten ist damit unproblematisch. Bei einer konzentrierten Ableitung von Niederschlagswasser in bauliche Versickerungsanlagen wären laut WWA weitere Untersuchungen und evtl. Bodenaustausch erforderlich.
Die Verwaltung empfiehlt, das bisher geplante Entwässerungssystem, wie in der Begründung dargestellt, zu belassen.

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

Bauanträge können nach Satzungsbeschluss und unterschriebenem, städtebaulichem 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. Hierfür 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. Gemischte Baufläche wird in Wohnbaufläche geändert.