



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke
----------------------------------

**Aufstellungsbeschluss S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung "Theodor-Heuss-Str.-Lindenstraße", Erlass einer Veränderungssperre**

Anlagen:

1. Luftbild mit Geltungsbereich S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung
2. Geltungsbereich S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan S-20-67, 1. Änderung
4. Satzung über eine Veränderungssperre mit Anlage Geltungsbereich

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung soll für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich geändert und erweitert werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden.
2. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S-20-67 eine Veränderungssperre gem. §14 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Es entstehen Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Abwägung. Der Aufwand wird auf ca. 400 Stunden geschätzt.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Um eine geordnete Nachverdichtung des bebauten Gebietes zu regeln, soll die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für den bisher sehr locker bebauten Bereich erarbeitet werden. Das Plangebiet ist begrenzt durch die Lindenstraße, Kloster-Ebrach-Str. und Kernstraße und hat eine Größe von 2,5 ha. Zur Sicherung der Planung soll für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre als Satzung erlassen werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-20-67. Für die Grundstücke ist die Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und maximal 2 Geschossen festgesetzt. Ein großes Baufenster regelt den Abstand der Bebauung zur Straße. Die beiden vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen das Plangebiet der 3. Änderung nicht. Der geltende Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **2. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung**

Im Plangebiet werden in letzter Zeit vermehrt Anfragen mit dem Ziel einer Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes gestellt. Diese Nachverdichtungen sollen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Kernstraße, Lindenstraße und Kloster-Ebrach-Straße, für den auch noch kein Bebauungsplan existiert, sollen durch die Planung Festsetzungen zu den bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen getroffen werden. Eine Verdichtung soll ermöglicht werden, aber nicht durch eine Bebauung in zweiter Reihe. Die rückwärtigen Grünflächen sollen gesichert werden.

Der südliche Teil des Plangebietes stellt eine Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen aus dem Jahr 1967 dar. Bei einer maximal zulässigen 2-geschossigen Bebauung wäre durch die Festsetzung Geschossflächenzahl von 0,4 nur 20% des Grundstücks mit Wohngebäuden bebaubar. Auf der anderen Seite gibt es durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1962 keine Begrenzung des Maßes der Bebauung mit Nebenanlagen und Garagen. Das Ziel der Änderung dieses Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ebenfalls, Regelungen für eine verträgliche Verdichtung der Bebauung zu treffen.

### **3. Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens**

Von der Verwaltung wird die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens, in dem weder Umweltbericht noch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind, vorgeschlagen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, da:

- es sich um ein Bauvorhaben der Innenentwicklung handelt
- voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Die beabsichtigten Regelungen der Nachverdichtung kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben sind
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischer Vogelschutzgebieten vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter diesen Bedingungen ebenfalls nicht erforderlich.

#### **4. Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S-20-67 „Theodor-Heuss-Str.-Lindenstraße“**

Zur Sicherung der Planung für den Planungsbereich im Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung „Theodor-Heuss-Str.- Lindenstraße“ ist es erforderlich, im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.

Die in der heutigen Sitzung zu beschließende Veränderungssperre nach § 14 BauGB beinhaltet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen, sowie dass erhebliche oder wesentliche Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen (siehe Anlage).

Die Veränderungssperre tritt nach §17 Abs.1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren oder automatisch mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung außer Kraft. (Auf Punkt 5 Satz 3 und 4 wird verwiesen.)

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre wird ausgefertigt und gemäß § 16 Abs.2 BauGB ebenfalls bekanntgemacht.

Dabei ist folgender Hinweis in der Bekanntmachung aufzunehmen:

Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nachmals um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung des Baugesuches nach §15 Abs.1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn vorgenannte Vermögensnachteile eingetreten sind (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Sie können die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Schwabach beantragen (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird erarbeitet und damit die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **III. Kosten**

Es entstehen Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich Abwägung. Der Aufwand wird auf ca. 400 Stunden geschätzt.