



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße, Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren S-111-12 "Am Dillinghof")
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Anlagen:

1. Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Planung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Entwurfsplan zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich der Planung westlich der Brandenburger Straße
3. Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	07.10.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Der geplanten 2. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Brandenburger Straße wird im Entwurf zugestimmt (s. Anlage 2)
3. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Personalkosten zusammen für beide Verfahren (Teiländerung des FNP und der Bebauungsplan S-111-12) ca. 10.000		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 beschlossen, die Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 zu ändern.

Einen erneuten Beschluss fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013, nachdem der Geltungsbereich weiter nach Süden erweitert wurde. Die in der o.g. Stadtratssitzung genannten Aufgaben und die Zielsetzung der Planung blieben unverändert.

Die Flächennutzungsplanteiländerung wurde zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen der Öffentlichkeit im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.04.2014 bis 16.05.2014 vorgestellt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

In der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat der Entwurf zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße mit der Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachverhalt

1. Planungsanlass, Planungsziel

In der Stadt Schwabach gibt es eine sehr starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Markt bietet kaum freie Grundstücke an. Auch der Gebrauchtimmobiliemarkt deckt die Nachfrage nicht (diese werden ebenfalls sehr schnell verkauft). Entsprechend der oberzentralen Funktion der Stadt Schwabach und der Versorgung der Einwohner mit notwendigem Wohnraum sollen kurzfristig zu aktivierende Potenziale entwickelt werden, ohne die Ziele der Stadtentwicklung zu vernachlässigen.

Ziel ist es, möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, um eine gesamtstädtische Mischung zu den hochpreisigen Gebieten umzusetzen und einer sozialen Segregation vorzubeugen.

Die avisierte Fläche westlich der Brandenburger Straße bietet die besten Voraussetzungen zur Erreichung des vorgenannten Ziels.

Das Gebiet kann hervorragend in die bestehende Infrastruktur eingebunden werden.

Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2013 beschlossen, einen Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ einzuleiten. Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit einer möglichst kostengünstigen Erschließung und den nicht zu großen Grundstückszuschnitten. Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen. Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll der vorhandene Ortsrand abgerundet werden.

Das geplante neu zu entwickelnde Gebiet soll zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) den Ortsrand zum Uigenauer Weg neu bilden.

Im Vorfeld der Planung wurden mehrere Alternativflächen für eine Bebauung mit der angestrebten Zielsetzung untersucht.

Fazit:

Bei keiner diesen Flächen kann das aufgestellte Ziel möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen erreicht werden.

Das Ergebnis der Untersuchung ist der Begründung (Anlage 3) zur Änderungsplanung zu entnehmen.

2. Beurteilung des Standortes westlich der Brandenburger Straße verbunden mit der geplanten Teiländerung des FNP –Darstellung als Wohnbaufläche

An diesem Standort, im Bereich des Grundstücks Fl.nr 1131/2 besteht bereits Baurecht (siehe rechtsgültige Bebauungsplan S-4-62).

Ziel ist es u.a., zentrumsnahe Flächen zu entwickeln unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Nachhaltigkeit bei den Folgekosten, Anbindung mit ÖPNV, Ausnutzung vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch kurze Wege).

Das geplante Wohnbaugebiet soll zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine neue Abgrenzung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Ein wesentlicher Aspekt bei dieser avisierten Fläche spielte neben der Eignung auch deren Verfügbarkeit. Größere Teile der Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Mit der Entwicklung dieses Standortes ergibt es sich erstmals die Möglichkeit am nah gelegenen Siechweiher ökologische Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die vielen Vorteile und fehlende Alternativen bilden für die Stadt Schwabach die wichtigste Grundlage zur Entwicklung dieses Gebiets.

3. Planungsrechtliche Situation, aktuelle Nutzung der von der 2. Teiländerung betroffenen Flächen

Die von der 2. Teiländerung betroffenen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (westlich der Bebauung an der Brandenburger Straße) als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Diese Flächen werden momentan landwirtschaftlich genutzt. Dort befinden sich keine schützenswerte Grünstrukturen. Nach der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (sog. saP) im Jahre 2012 stellte der Gutachter fest, dass sich im westlichen Teilbereich des Areals eine Brutstelle einer Feldlerche befand.

4. Vorgesehene Nutzungsdarstellung

Entgegen der Darstellung im FNP sollen die betroffenen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und in dem, parallel mit der 2. Teiländerung des FNP eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Um das Ziel des Bebauungsplanes zu erreichen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße zu ändern.

Daher wird auf der Gesetzesgrundlage des § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Planung parallel mit dem eingeleiteten Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ (von Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche) geändert (s. Anlage1).

5. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden ergaben

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Regierung von Mittelfranken an der Planung beteiligt.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes.

Die Auseinandersetzung mit der o.g. Stellungnahme erfolgte in der Weise, dass noch weitere zwei Alternativflächen in die Untersuchung aufgenommen wurden. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in die Begründung zur 2. Teiländerungsplanung aufgenommen

Es wurde erkannt, dass auch diese Flächen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit der aufgestellten Zielsetzung nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht geeignet sind.

Die detaillierte Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der Regierung ist der Abwägungsempfehlung zu entnehmen (s. Anlage 1).

Die übrigen Stellungnahmen sind der Tabelle zur Abwägungsempfehlungen zu entnehmen (s. Anlage 1).

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung zum Entwurf zur 2. Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB. Das Verfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit dem Bebauungsplanverfahren S-111-12 „Am Dillinghof“ geführt

Die Flächennutzungsplanänderung wird am Verfahrensende der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt, so dass dann die dortige Prüfung (u.a. hinsichtlich Einhaltung von Zielen der Raumordnung) beginnt. Nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann mit deren Bekanntmachung auch der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bekannt gemacht werden.

Unter diesen Voraussetzungen wird im Ergebnis der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Kosten

Durch die o.g. 2. Teiländerung des FNP zusammen mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens S-111-12 „Am Dillinghof“ entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen von ca. 10.000,-€) keine weiteren Kosten.