



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-111-12 "Am Dillinghof,, - Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung inklusiv Umweltbericht
2. Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Planung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3.a Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
- 3.b Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62
- 3.c Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes S-4-62

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	07.10.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage 2 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 Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 1) gebilligt.
3. Der Bebauungsplan S-4-62,7. Änderung im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1131/2, westlich der Brandenburger Straße bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlagen 3a,3b, 3c) gebilligt.
4. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
5. Die sich im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergebenden Einzelproblematiken, wie im Punkt I, 1 dieser Niederschrift geschildert, werden zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
	Interne Kosten (Personalkosten 25.700 bis zur Planungsphase frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) – nächste Planungsphase ca. 10.000 (bei hohen Anforderungen gem. §21 HOAI)			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
	(6.000 € spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) Kosten für externen ökologische Ausgleichmaßnahmen 24.000 € Kosten für innerhalb des Geltungsbereiches liegende ökologische Ausgleichmaßnahmen 12.000 € zzgl Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Baustraße) und Grunderwerbskosten			
Haushaltsmittel vorhanden?				
Folgekosten?				
	Unterhalt, Folgekosten für die Pflegemaßnahmen an den ökologischen Ausgleichsflächen			

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan S-111-12 „Bauen für junge Familien westlich der Brandenburger Straße“ verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße und der 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 (Reduzierung des Geltungsbereiches) einzuleiten.

Am 27.09.2013 hat der Stadtrat einen neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-111-12 mit einem erweiterten Geltungsbereich gefasst. Die o.g. Aufgaben und die Zielsetzung, möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen haben sich nicht geändert. Der Bebauungsplan wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.04.2014 bis 16.05.2014 vorgestellt. Die von der Planung betroffenen wichtigsten Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gem. § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

In der heutigen Sitzung wird dem Stadtrat der Bebauungsplanentwurf zusammen mit der geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße und der 7. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-4-62 mit der Abwägungsempfehlung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachverhalt

In der heutigen Sitzung werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 22.04.2014 bis 16.05.2014) vorgebrachten Stellungnahmen zur Abwägung vorgelegt. Die sich aus ergebende Planänderungen werden im Bebauungsplanentwurf S-111-12 „Am Dillinghof“ eingearbeitet. (s. Punkt 2 dieser Niederschrift).

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben

Die, sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Punkte werden ausführlich in der Anlage beigefügten Abwägungstabelle behandelt.

- 1.1 Kleinklimatische Situation im Bereich westlich Brandenburger Straße /Siechweihergrabens.
- 1.2 Erschließung des Neuplanungsgebietes über das bestehende Straßennetz.
- 1.3 Errichtung einer Baustraße.
- 1.4 Erhalt der Eiche und des Biotops Hohlweg
- 1.5 Änderung der Baugebietsbenennung
- 1.6 Kinderspielplatzplanung
- 1.7 Ökologische Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes, sog. CEF-Fläche.
- 1.8 Energieversorgung für das Plangebiet

Zu diesen Themen wird wie folgt Stellung genommen:

1.1 Kleinklimatische Situation im Bereich westlich Brandenburger Straße /Siechweihergrabens.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan südlich der Waikersreuther Straße wurde im Jahre 1998 ein klimatisches Gutachten vom Dr. Thomas Carl vom Fachbüro „CARL + SAMIMI“ erarbeitet. Das Planungsgebiet „Am Dillinghof“ liegt weniger als 100 m entfernt vom untersuchten Gebiet. Daher wurden die Ergebnisse dieses Gutachtens für die Untersuchung der klimatischen Situation im Bereich der Planung herangezogen.

Der Gutachter stellte fest, dass im Siechweihergraben Kaltluft gebildet wird und talwärts strömt. Diese Kaltluft erreicht jedoch nicht die Innenstadt, da sie zuvor am Bebauungsrand gestaut wird.

Da das Neubaugebiet anschließend an einer bestehenden Siedlung westlich der Brandenburger Straße erfolgen soll, wird die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft aus westlicher und nordwestlicher Umgebung (freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung) nicht erheblich verschlechtert (bereits vorhandene Barrierewirkung der bestehenden Bebauung). Das für die Stadt Schwabach im Jahre 2000 erstellte Arten und Biotopschutzprogrammes bestätigt diese Barrierewirkung.

Die Kaltluftbahnen im Bereich des Siechweihergrabens werden leicht durch den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches betroffen. Dort kann schon jetzt nach dem gültigen Bebauungsplan S-4-62 gebaut werden. Eine Genehmigung eines Wirtschaftsgebäudes wurde bereits unter Einbeziehung u. a. des Umweltschutzamtes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1131/2 erteilt.

Mit der geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung wird der Luftaustausch zwischen den Flächen nicht wesentlich überlastet.

Für die belastungsgefährdeten Bereiche des Stadtkerns mit seiner dichten Bebauung konnte keine Ausgleichswirkung durch die festgestellte Kaltluftbewegung im Siechweihergraben nachgewiesen werden.

Es wird festgestellt, dass die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-111-12 gegenüber dem Gesamttraum als nicht erheblich einzustufen sind.

Es wird zwar ein ca. 0,18 ha großer Bereich (früher als landwirtschaftliche Fläche) des Kaltluftentstehungsgebietes überplant, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können jedoch ihrer Funktion als Frischluftproduzent auch zukünftig nachkommen.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt wird zusätzlich die Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung auf 0,6 begrenzt.

Darüber hinaus werden die vollständig versiegelnden Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen.

Für das Schutzgut Klima/Luft kann das hohe Konfliktpotenzial durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen so reduziert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen ist.

1.2 Erschließung des Neuplanungsgebietes über das bestehende Straßennetz.

Die neue Siedlungsfläche entsteht in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und nutzt das bestehende Verkehrserschließungsnetz.

Die zur Erschließung herangezogenen, bestehenden Wohnstraßen sind gemäß der „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) für bis zu 4000 Pkw-Fahrten am Tag ausgelegt.

Nach den Mobilitätskennziffern aus „Mobilität in Deutschland“, regionale Aufstockung (MiD 2002) und dem Verkehrsentwicklungsplan von 2004 ergeben sich aus den derzeitigen Einwohnerzahlen etwas über 900 Pkw-Fahrten pro Tag im Bestand und durch die ca. 90 zusätzlichen Einwohner ca. 140 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag.

Nimmt man in einem Worst-case-Szenario an, 90 % aller Wege würden mit dem Pkw zurückgelegt, ergeben sich im Bestand ca. 1.700 Pkw-Fahrten und ca. 250 zusätzliche Pkw-Fahrten durch das neue Baugebiet.

In der Summe von Bestand und Planung ergeben sich je nach Szenario 1.000 bis 1.900 Pkw-Fahrten am Tag. Daraus ist zu erkennen, dass die o.g. Belastungsgrenze für Wohnstraßen kaum ausgeschöpft wird.

1.3 Errichtung einer Baustraße.

Die geplante Baustraße westlich des Neuplanungsgebietes soll die Bewohner der umliegenden Wohngebiete vom Baustellenverkehr weitestgehend entlasten. Die Baustraße soll auf die Dauer der Hauptbaumaßnahmen im Plangebiet errichtet werden und anschließend zurückgebaut werden.

Beim Rückbau dieser Baustraße wird darauf geachtet, dass die ursprüngliche Beschaffenheit des Bodens wieder hergestellt wird.

Eine dauerhafte Anbindung des Planungsbereiches über Uigenauer Weg ist seitens der Planung nicht vorgesehen, da sie den Naturraum erheblich beeinträchtigen und die landwirtschaftlichen Flächen zerschneiden würde.

1.4 Erhalt der Eiche und Biotops Hohlweg

Der Geltungsbereich der Planung erfasst nur die Flächen südlich des Hohlweges. Der Verbindungsweg sowie die Heckenanteile nördlich dieses Weges liegen außerhalb des Planungsgebietes und sind somit nicht Gegenstand des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Hohlweghecken wurde im Rahmen der Erstellung des Arten- und Biotopschutzprogrammes für die Stadt Schwabach im Jahr 2000 detailliert kartiert. Zum Zweck der Dokumentation wird im weiteren Verfahren eine fotografische Dokumentation den Planunterlagen beigelegt. Die beiden Biotope im Geltungsbereich der Planung werden durch die vorgenommene Festsetzungen wie folgt geschützt:

- Die als Biotop Nr. 379 erfasste Hecke wird als zu erhalten mit Signatur „Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Sie ist vor jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der Abstand zur geplanten Bebauung wird auf 8,0 m festgelegt.
- Hierzu gilt die Vermeidungsmaßnahme V1: Diese Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Das Biotop Nr. 380 (Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius) wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ geschützt. Vor Baubeginn ist ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm aufzustellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen(= Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beachten.

(s. auch Punkt 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Umweltberichts).

Als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1131/2 (Lebensraumverlust von heckenbrütenden Vogelarten) wird zusammen mit übrigen Kompensationsmaßnahmen eine ca. 10 m breite und ca. 1676 m² große ökologische Ausgleichsfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

1.5 Änderung der Baugebietsbenennung

Eine Namensgebung erfolgte rechtzeitig vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses zum obigen Bebauungsplan. Die frühere Bezeichnung westlich der Brandenburger Straße- „Bauen für junge Familie“ diente in der Phase der Grundlagenermittlung nur als Arbeitstitel.

Bei der gewählten Namensgebung wurde Bezug auf die Lage im Stadtgebiet genommen. Sie basiert auf den Aufzeichnungen aus der Chronik der Stadt Schwabach (Seite 140) und ist eng mit diesem Stadtteil wie auch mit dem Dillinghofweg verknüpft.

Der Wegfall der Bezeichnung „Bauen für junge Familien“ begründet sich durch die Rechtsgrundlage des Europarechts, die eine Einschränkung, Diskriminierung, selbst eine Ortsbindung zur Gemeinde bei der Entwicklung neue Baugebietes versagt.

An dem Ziel der Planung, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, hat sich durch die neue Namensgebung nichts geändert.

1.6 Kinderspielplatzplanung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2013 die Planung eines Kinderspielplatzes im Neubaugebiet mit knapper Mehrheit abgelehnt. Nach dem Bekanntwerden dieses Beschlusses haben viele Bürger der Stadt Schwabach sich zur Wort gemeldet und Anregung vorgebracht, dass bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes mindestens für die kleinen Kinder ein wohnungsnaher Kinderspielplatz vorgesehen werden soll.

Der Planvorentwurf wurde daher mit einem optionalen, ca. 180 m² großen, wohnortnahen Kinderspielplatz im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Darüber hinaus hat die Pflegerin für Umwelt und Naturschutz, Frau Holluba-Rau in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2014 angeregt im Bereich der Eiche (im südlichen Bereich der Fl.Nr. 1131/2) eine öffentliche Fläche auszuweisen. *(Aus der Stellungnahme geht nicht eindeutig hervor, ob die Anregung sich auf die Planung einer öffentlichen Grünfläche oder eines Kinderspielplatzes bezieht).*

Die von der Pflegerin für Umwelt und Naturschutz avisierte Fläche mit der Eiche wäre grundsätzlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ grundsätzlich geeignet. Es besteht jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse keine Verfügbarkeit über diese Fläche. Somit könnte die Festsetzung eines Kinderspielplatzes an der angeregten Stelle dessen zeitlichen Realisierung erheblich erschweren.

1.7 Umweltbelange

Im Rahmen der Entwicklung der Maßnahmenpläne für die geplanten, externen Ausgleichflächen außerhalb des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 1094, 1095, 1094/4) wurde erkannt, dass die Umwandlung der intensiven Wiese in eine extensive Weise, verbunden mit der Ausmagerung der Fläche, bis zu ca. 3 Jahre in Anspruch nehmen wird.

Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, in welcher Form die privaten Grundstückseigentümer am durch die Planung verursachten ökologischen Ausgleich beteiligt werden.

2. Schilderung der wichtigsten Planänderungen

Die Planunterlagen werden in diesem Verfahrensschritt um den unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den erstmalig ausgearbeiteten Entwurf des Umweltberichts ergänzt.

Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen, aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Die ökologische Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs wurde mit dem Planentwurf abgestimmt.

Folgende wichtigsten Änderungen wurden vorgenommen:

Im Planblatt:

- Der Plan wird um die festgesetzte Firstrichtung ergänzt.
- Im Bereich des Grundstücks FI.Nr .1131/2 werden die Stellplätze neu angeordnet (an deren Anzahl ändert sich nichts).
- Die geplanten Eigentümerwege werden nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg /Pkw festgesetzt.
- Da im Bereich des westlich des Grundstücks FI.Nr .1131/2 verlaufenden Gehweg Kanalleitungen mit erforderlichen Schutzabständen untergebracht werden müssen, wird der Gehwege auf 3.0 m verbreitet.
- Dort werden die Leitungsrechte für den geplanten Entwässerungskanal eingetragen.
- Dem Bebauungsplan werden zwei externe ökologische Ausgleichsflächen (FI.Nr. 1094, 1094/4, 1095) gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet
- Es werden zwei Standorte für die Mülltonnenauffstellflächen im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung als Hinweis aufgenommen.
- Am Südrand des Planungsgebietes wird der geplante Feldweg auf 3,5 m verbreitet.

In den textlichen Festsetzungen:

- Punkt 6 Höhenlagen wird ergänzt, dass Geländeänderungen im angrenzenden Bereich zum Landschaftsschutzgebiet Siechweihergraben nicht zulässig sind.
- Im Punkt 8 wird festgesetzt, dass der Plan mit dem kartierten Heckenbestand ein Bestandteil der Satzung wird. Dieser Plan wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt.
- Im Punkt 9 werden die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches detailliert beschrieben.
- Im Punkt 10 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die externen Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet.
- Im Punkt III Grüngestaltung werden die Maßnahmen zum Schutz der Eiche am Südrand des Gebietes ergänzt.
- Die Hinweise werden im Punkt Mutterboden und Baustellenlärm um die hierzu geltende DIN Norm bzw. Verwaltungsvorschriften bzw. ergänzt.

In der Begründung:

- Die sich aus der Abstimmung mit den Fachämtern ergebende Ergänzungen werden in die Begründung aufgenommen.
- Die Begründung wird um die in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Verpflichtungen vervollständigt.

Der Umweltbericht wird erstmals vorgelegt. Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet.

Die Beschlussvorlage zur Flächennutzungsplanteiländerung dient als Erläuterungsbericht zur geplanten Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße.

3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62 - Reduzierung des Geltungsbereiches

Das Grundstück Fl.Nr.1131/2 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-4-62. Es soll künftig durch den neu aufgestellten Bebauungsplan S-111-12 erfasst werden und deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-4-62 herausgenommen werden. Das o. g. Flurstück wird mit einer Wohnbebauung überplant und dementsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der 7. Änderung wird lediglich der Geltungsbereich reduziert. Diese Änderung berührt nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das übrige Bebauungsplangebiet. Sie werden unverändert beibehalten.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des o. g. Bereiches zu gewährleisten (s. Anlagen 4a, 4b, 4c).

4. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ durch den Stadtrat erfolgt nach evtl. erforderlicher Änderungen sowie Vervollständigung der Begründung zum Bebauungsplan und zur 2. Teiländerung des FNP die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen):

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (6.000 €)

Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches betragen ca. 12.000 €.

Weitere Kosten für den externen Ausgleich belaufen sich auf ca. 24.000 €.

Bei der Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sowie Errichtung einer Baustraße. Diese belaufen sich nach dem derzeitigen Stand auf ca. 529.000 €, zuzüglich Grunderwerbskosten.