



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachbearbeiter/in: Lars Kullick	

Bebauungsplan S-110-10 "Gewerbepark West" – Satzungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- 2 Geltungsbereich
- 3 Bebauungsplan
- 4 Satzungstext
- 5 Begründung mit Umweltbericht*

* **HINWEIS:** Die in der Begründung aufgeführten Anlagen sind der ausgedruckten Beschlussvorlage auf Grund des Umfangs nicht beigelegt und können bis zum Beschluss im Internet unter:

<http://www.schwabach.de/bauen/plan/97986.html> oder beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung, A.-Achilles-Straße 6-8, 1.OG, Zi. 119 eingesehen werden.

Zusätzlich werden die Anlagen zur Begründung den Fraktionsvorsitzenden als CD bereitgestellt.

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	09.12.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	12.12.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die nach Fristablauf eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.
2. In der Anlage 1 sind die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung – beschränkt - (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
3. Der Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt vom 01.12.2014 (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen vom 01.12.2014 (Anlage 4) wird unter Beifügen der Begründung mit Umweltbericht vom 01.12.2014 (Anlage 5) gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten	Kosten entstehen außerhalb des Planverfahrens durch die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (u.a. Kanalbau, Straßenbaumaßnahmen) sowie durch den ökologischen Ausgleich.		

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahnabfahrt Schwabach-West, als ersten Bauabschnitt aus dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 statt.

Nach kleineren Änderungen im Bebauungsplanentwurf fand eine erneute öffentliche Auslegung (beschränkt) (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB) in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 statt.

Die Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. In der heutigen Sitzung werden dem Planungs- und Bauausschuss bzw. anschließend dem Stadtrat die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung vorgelegt. Nach erfolgter Abwägung soll der Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Wesentliche Beschlüsse und Entscheidungen

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ startete der Stadtrat mit seinem Beschluss vom 17.12.2010 den Beginn des Bauleitplanverfahrens. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2.a dargestellt und umfasst den Bereich nördlich und südlich der Nördlinger Straße (B 466) am Knotenpunkt zur Kammersteiner Straße.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2011 bis einschließlich 28.03.2011 statt. Stellungnahmen oder mündliche Anregungen wurden keine abgegeben.

Die nächste Entscheidung traf der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.10.2011 insbesondere hinsichtlich der Erschließungsvarianten. Als Zielrichtung wurde formuliert, die Entwässerung möglichst in der Freispiegelvariante entlang des Siechweihergrabens vorzunehmen. Der Grunderwerb ist geglückt, die notwendige Erlaubnis nach der Landschaftsschutzverordnung sowie die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurden erteilt, und die Baumaßnahme ist bereits abgeschlossen.

Im ersten Entwurf waren für den Knotenpunkt Nördlinger Straße / Kammersteiner Straße mehrere Kreuzungsvarianten mit Lichtsignalanlage ausgearbeitet worden. In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.11.2011 wurde der Beschluss gefasst, die Möglichkeit der Ausbildung als Kreisverkehr zu prüfen. Die Idee stieß anfangs auf Ablehnung beim Staatlichen Bauamt in Nürnberg als Straßenbaulastträger. Am 17.01.2012 fasste der Planungs- und Bauausschuss den Beschluss, den Knotenpunkt als Kreisverkehr auszubilden, obwohl zu diesem Zeitpunkt eine mögliche Nachforderung einer Personenunterführung unter der Nördlinger Straße als Forderung des Straßenbaulastträgers angekündigt war. Nach langen Verhandlungen konnte erreicht werden, dass die Forderung nicht in den unterzeichneten Kreuzungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg Einzug gehalten hat.

Mit Schreiben vom 23.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 30.03.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Auf Grundlage der während der v.g. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fasste der Stadtrat in seiner Sitzung vom 21.12.2012 (Vorberatung Planungs- und Bauausschuss vom 10.12.2012) den Billigungsbe-

schluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung.

Der Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung, Gutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen lag gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2014 (Vorberatung Planungs- und Bauausschuss am 18.03.2014) beraten und eine Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurde der Beschluss gefasst, den Planentwurf nach Einarbeitung der Änderungen unter Beschränkung der Auslegungsdauer für die geänderten Teile erneut öffentlich auszulegen.

Die beschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 17.11.2014 statt.

Anstehende Entscheidungen mit dieser Beschlussvorlage

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 tabellarisch aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Nach Fristablauf eingegangene Stellungnahmen sind in der Tabelle enthalten und am Datum erkennbar. Die Verwaltung schlägt vor, diese im Abwägungsprozess mit zu berücksichtigen. Einen Anspruch darauf gibt es gesetzlich jedoch nicht (Beschlusspunkte 1 und 2).

Nach erfolgter Abwägung soll der Bebauungsplan S-110-10 „Gewerbepark West“ als Satzung beschlossen werden (Beschlusspunkt 3).

2. Ziel und Zweck der Planung / Planungsgrundsätze

Nachfolgend werden einige wesentliche Aspekte der Planung wiedergegeben. Ausführliche Beschreibungen sind in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht enthalten.

- Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes S-110-10 „Gewerbepark West“ ist die Festsetzung eines für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwabach notwendigen Gewerbegebietes.
- Die Lage des geplanten Gewerbegebietes wurde hinsichtlich möglicher Alternativen in der UVP geprüft. Der Vorzug galt dieser Fläche, auch wenn nachteilige ökologische Auswirkungen bei einer gewerblichen Nutzung nicht vollständig auszuschließen sind (z.B. Flächenversiegelung, Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes). Das Stadtgebiet von Schwabach ist flächenmäßig stark begrenzt. Wichtig bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes ist auch dessen Anbindung an die Infrastruktur. Die angrenzende Autobahnabfahrt bildet eine wichtige Grundlage und entlastet das Stadtgebiet vom Lieferverkehr. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Erhalt von wichtigen Arbeitsplätzen ist auch ein Belang in der Abwägung, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.09.2011) eingeflossen ist. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bildet einen ersten Bauabschnitt.
- Auf Grundlage eines Gesamterschließungskonzepts, unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und einer möglichen weiteren Entwicklung, ergibt sich das Grundgerüst der öffentlichen Erschließung. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt am Knotenpunkt zur Kammersteiner Straße in Form eines Kreisverkehrs. Die Planstraße A verläuft in nördliche Richtung. Von dieser abzweigend sollen die Planstraßen B, C, D und E als Stichstraßen mit Wendehammer abgehen, die bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem späteren Zeitpunkt (neues Bebauungsverfahren) die Erschließung sichern. Eine Verlängerung der Planstraße C in den

Bannwald ist nicht vorgesehen. Planstraße S an dem bestehenden Anwesen stellt nur eine untergeordnete Erschließung dar.

- Das Gewerbegebiet wird durch das Erschließungssystem in neun Baufelder (Baufeld 2 wird aus zwei Teilbereichen gebildet) gegliedert. Als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt, bestimmt sich zudem durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) (Anlage 4.b) eine Gliederung in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691. Weitere Einschränkungen im Gewerbegebiet ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen (Anlage 2.c). Die großen Baufelder ermöglichen eine flexible Teilbarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke.
- Da das Gewerbegebiet überwiegend für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden soll, wurden die Nutzungen in ihrer Zulässigkeit i.S. der BauNVO gegliedert und teilweise als nicht bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt.
- Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich am vorhandenen natürlichen Gelände. Modellierungen im Bereich der Terrassenkante sind notwendig, damit die Gewerbeflächen kein zu starkes Gefälle aufweisen. Ebenfalls begrenzt ist das Gefälle der Planstraße A wegen der Befahrbarkeit mit Sattelzügen.
- Die Terrassenkante ist im Entwurf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschungsgrün festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich des Geländeversprungs, dem Biotopverbund als „Grünzäsur“ im Gewerbegebiet. Ein untergeordneter Wirtschaftsweg (keine allgemeine Zufahrt) sichert die Erschließung für Pflegemaßnahmen, der Regenrückhalteteiche und der land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen ab. Die Fläche wurde vor der öffentlichen Auslegung um 0,50m verbreitert, damit die künftigen Gewerbegrundstücke und Einfriedungen nicht direkt auf der Böschungskrone liegen.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Gegebenheiten. Es ist vorgesehen, im Bereich der B 466 sowie entlang der Terrassenkante die maximale Gebäudehöhe auf 16m zu begrenzen. Mit 20m Höhe im mittleren Bereich (GE 5 und GE 6) soll die notwendige Flexibilität für einzelne gewerbliche Anforderungen berücksichtigt werden (z.B. Produktion mit Kranbahn). Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes. Nördlich der Planstraße S ist die Höhe mit 12m am geringsten. Für den sich aus den Festsetzungen ergebenden Kubus ist für geneigte Dächer vorgesehen, dass diese mit dem First um 2m überschreiten kann, wobei die Traufhöhe entsprechend geringer ausfällt.
- Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausbildung eines Waldmantels geplant. Auf den Flächen der Regenrückhalteteiche und im Bereich des bestehenden Anwesens nördlich der Planstraße S sollen Strauchpflanzungen den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet harmonisieren. An der westlichen Plangebietsgrenze wird der Übergang durch die öffentliche Grünfläche (mit Böschungsgrün) und im Bereich des Bannwaldes durch die 20m zurück gesetzte Baugrenze gebildet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 12.711 von 36.442 Punkten ökologischen Wertpunkten des Eingriffs kompensiert. Dazu gehört die Ausbildung eines Waldmantels mit Saum, Pflanzmaßnahmen an der Böschungskante, die Eingrünung der Regenrückhalteteiche und Pflanzungen entlang der B 466. Der fehlende ökologische Ausgleich soll auf zehn externen Flächen erfolgen, so dass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Der Landschaftspflegeverband Schwabach e.V. hat die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen geplant.
- Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Schmutzwasser fließt im Freispiegelgefälle zum neuen Kanalanschluss entlang des Siechweihergrabens. Auf Grund der Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich wurde der Kanal in entsprechender Bauweise ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt in der Kläranlage der Stadt Schwabach. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nördlich der Nördlin-

ger Straße fließt in die nördlichen Regenrückhalteteiche 1 und 2 mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage und von dort aus direkt in den Siechweihergraben. Die Regenwasserbehandlungsanlage ist ausgelegt für einen Verschmutzungsgrad bis F5 des DWA-Merkblattes M 153. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung und erläuternder Hinweis aufgenommen. Das Gebiet südlich der Nördlinger Straße entwässert das Niederschlagswasser später in den Regenrückhalteteich 3. Bis zum Bau des Regenrückhalteteiches 3 (bei der bisherigen kleinen Fläche unverhältnismäßig hoher Aufwand) wird die Fläche an den Schmutzwasserkanal der Stadt Schwabach angeschlossen und in der Kläranlage Schwabach gereinigt.

- Für die Ver- und Entsorgung wurde ein zentral liegender Standort am Eckbereich der Planstraße A zur Planstraße D festgesetzt. Dort soll die zentrale Trafostation für die Versorgung mit Elektroenergie untergebracht sowie die Sammelbehälter für Glas und Weißblech aufgestellt werden. Nach Möglichkeit kann dieser Standort auch als zentraler Verteilerpunkt für das wünschenswerte Glasfaser-Hight-Speed-Internet verwendet werden.
- Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen, die für eine städtebauliche Grundordnung, aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Orts- und Landschaftsbilds wichtig sind. Dazu gehören auch Regelungen zu Werbeanlagen.

3. Wesentliche Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung

In den Unterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung waren Änderungen in Satzungstext und Begründung / Umweltbericht farblich hervorgehoben:

- Beschränkung Einzelhandel und Gastronomie
- Klarstellung der Bezugshöhen
- Einschränkung Genehmigungsverfahren
- Kleinere Änderungen der Gestaltungsvorschriften
- Eingrünung zur offenen Landschaft hin
- Kleinere Ergänzungen der Grünordnungsmaßnahmen
- Zuordnungsfestsetzung der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan
- Kleinere Ergänzungen der Hinweise

Wesentliche Änderungen im Planblatt

- Wendehammer Planstraße B entfällt, da beidseitig die Firma mister*lady angrenzt und eine Wendemöglichkeit vertraglich gesichert ist
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche der Wendehammer Planstraße C und E zur Absicherung für weitere Bauabschnitte
- Geringfügige Anpassungen nach Vermessungsarbeiten entlang der Verkehrsflächen, Regenrückhalteteich 2
- Geringfügige Anpassung der Höhenbezugspunkte an Straßenausbauplanung
- Geringfügige Vergrößerung des Standplatzes für Wertstoffcontainer
- Bezeichnungskorrektur GE 7 (dient der Klarstellung, ein entsprechender Hinweis war bereits bei der öffentlichen Auslegung beigefügt worden)

Die Unterlagen der erneuten öffentlichen Auslegung können bis zur Beschlussfassung unter dem Link <http://www.schwabach.de/bauen/plan/97986.html> bzw. im Amt für Stadtplanung und Bauordnung sowie während der Sitzung eingesehen werden.

4. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sollten Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Einzelhandel)
- Eingrünungsmaßnahmen (Verweis auf Artenschutz)
- Klarstellungshinweise zu einzelnen Formulierungen
- Umweltbericht (Monitoring)

Darüber hinaus wurden Stellungnahmen außerhalb der geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs abgegeben. Überwiegend sind die Themen wieder eingebracht worden durch Bezug auf frühere Stellungnahmen. Über diese Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2014 eine i.S. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Eine erneute Abwägung ist nur bei neuen Sachverhalten erforderlich und in der Anlage 1 entsprechend unterschieden (schwarzer Text im Abwägungsvorschlag).

Thematisch lassen sich die Argumente der Stellungnahmen zusammenfassen:

- Notwendigkeit eines Gewerbegebietes und Lage im Stadtgebiet, Verhältnis zur Raumordnung
- Energieversorgung / regenerative Energien
- Löschwasserversorgung / Rettungswege
- Eingriff in den Naturhaushalt / Frischluftschneise
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Leitungstrassen / Wässerwiesen
- Geländemodellierung / Stadtsilhouette / Landschaftsbild
- Übergänge zum Landschaftsschutzgebiet / Waldabstand
- Anbindung an den Fuß- und Radweg / Verkehr (Lkw-Parktourismus)
- Emissionen
- Bodenschutz / Grundwasser / Niederschlagswasser
- Äußerungen zu Gutachten
- Zulässigkeit von Bauvorhaben während des Bauleitplanverfahrens
- Kosten der Baumaßnahmen

5. Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Festsetzung B.0, die vorsieht, das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO nicht für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben anzuwenden, soll ersatzlos entfallen. Hintergrund der Festsetzung war u.a. die Prüfung zur Einhaltung von Nachweisen zum Immissionsschutz, die vor allem für angrenzende Wohnnutzungen ein rechtlich gesichertes Schutzbedürfnis darstellen. Mit dem Entfall der Festsetzung gilt der Art. 58 BayBO (Genehmigungsverfahren) auch für handwerkliche und gewerbliche Vorhaben. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt dem Bauherrn. Es besteht die Möglichkeit, im Einzelfall Vorhaben gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO ins Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Ebenfalls unberührt bleibt die Möglichkeit, die Nichteinhaltung von Vorschriften durch ordnungsbehördliche Verfahren aufzugreifen.

Die Grundzüge der Planung werden durch den Entfall der Festsetzung nicht berührt, da diese erst zur erneuten öffentlichen Auslegung Bestandteil des Planentwurfes wurde, d.h. die

Festsetzungen diesbezüglich auf den Stand zur öffentlichen Auslegung zurückgeführt werden. Stellungnahmen zu dieser Festsetzung wurden weder während der öffentlichen Auslegung noch während der erneuten öffentlichen Auslegung abgegeben. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Weitere Änderungen sind nicht erfolgt. Klarstellungen wurden entsprechend der Abwägungsvorschläge in den Bebauungsplan (Planblatt und textliche Festsetzungen) sowie die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

6. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan ausgefertigt und zur Rechtskraft gebracht.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwand (z.B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine zusätzlichen Kosten. Bisher sind u.a. Kosten für die Erstellung von Gutachten, die Ingenieurplanung sowie die Maßnahmenplanung (ökologischer Ausgleich) entstanden.

Kosten entstehen außerhalb des Planverfahrens durch die Umsetzung der baulichen Maßnahmen (u.a. Kanalbau, Straßenbaumaßnahmen) sowie durch den ökologischen Ausgleich.