



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“, - Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung UND Bebauungsplan S-25-67, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1.1 Geltungsbereich der Aufhebungssatzung
- 1.2 Satzungstext der Aufhebungssatzung
- 1.3 Begründung der Aufhebungssatzung
- 1.4 Antrag auf Aufhebung des Sanierungsgebiets
- 2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-25-67
- 2.2 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S 25-67
- 2.3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
- 3 Luftbild
- 4 Informationen zum Planungs- und Bauausschuss am 18.11.2014

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	09.12.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	19.12.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ (Sanierungsgebiet vom 03.08.2009, Stadtratsbeschluss) wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 beschlossen.
Die Satzung besteht aus der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Anlage 1.1) im Maßstab 1/1000 und dem Textteil (Anlage 1.2). Eine Begründung (Anlage 1.3) wird der Satzung beigelegt.
Die Aufhebungssatzung ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Für den in Anlage 2.1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-25-67 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll ein Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung des gesamten Firmengeländes für eine spätere Gesamtänderung des Bebauungsplans erstellt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Es besteht ein Planerfordernis: Kosten für Aufhebungssatzung und Abschluss Sanierungsgebiet, ggf. Rückforderungen von Fördermitteln, städtebauliches Entwicklungskonzept, Aufstellung Bebauungsplanänderungen zzgl. Gutachten			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Die Übernahme der Kosten für die erste Teiländerung des-Bebauungsplanverfahren und möglicher Fördergeldrückforderungen durch die Regierung von Mittelfranken wurde von der Firma Niehoff zugesagt, nicht jedoch die Rückerstattung des von der Stadt Schwabach getragenen Sanierungskostenanteils. Städtische Kosten: Verwaltungskosten für die Aufhebung des Sanierungsgebietes und die Bebauungsplanverfahren Noch ungeklärt ist die Übernahme der Kosten für die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Gesamtbebauungsplanänderung zzgl. Gutachten.			
Haushaltsmittel	in begrenztem Umfang			
Folgekosten	derzeit nicht bekannt			

I. Zusammenfassung

Der Altstandort Niehoff befindet sich im festgesetzten Sanierungsgebiet. Mit der aktuellen Realisierung des zweiten Bauabschnitts am neuen Betriebsstandort an der Penzendorfer Hauptstraße besteht die Möglichkeit der Nachnutzung des bisherigen Betriebsgeländes. Ein bestehender Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Firma Niehoff sieht die Umsetzung der Sanierungsziele (Abbau der städtebaulichen Defizite, Wohnen, das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen) vor.

Firma Niehoff sieht mittlerweile am Standort eine gewerbliche Nachnutzung vor und hat Anträge zur Aufhebung des Sanierungsgebiets bzw. der Änderung des Bebauungsplans S-25-67 gestellt.

In der Vorlage zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 18.11.2014 wurden die Möglichkeiten und ihre Auswirkungen dargestellt. Die aktuelle Beschlussvorlage basiert auf Variante c, der Aufhebung des Sanierungsgebietes.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets dürfen die bestehenden städtebaulichen Defizite nicht ungelöst bleiben. Daher soll im ersten Schritt (als Sofortmaßnahme) die Bebauungsplanänderung für die Grundstücksteile im Gewerbegebiet aufgestellt werden. Parallel soll ein Entwicklungskonzept erstellt werden, dass sich mit den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten Defiziten auseinandersetzt und die Grundlage für eine Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans S-25-67 bildet.

II. Sachverhalt

1. Ausgangssituation - bisheriger Verfahrensstand

Vorlage im Planungs- und Bauausschuss vom 18.11.2014

In der v.g. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses wurden der bisherige Verfahrensstand und die Nachnutzungsabsichten der Firma Niehoff zur Errichtung eines Gewerbeparks beschrieben (siehe Anlage 4). Darüber hinaus sind die rechtliche Situation und die Möglichkeiten im Hinblick auf den Umgang mit dem Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“ sowie deren Konsequenzen Bestandteil dieser Vorlage. Insofern wird auf Wiederholungen verzichtet und auf die Anlage 4 verwiesen.

Die aktuelle Beschlussvorlage basiert auf Möglichkeit 3.c, der Aufhebung des Sanierungsgebiets.

2. Aufhebung des Sanierungsgebiets

Gründe für die Aufhebung des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsziele konnten bis heute nicht erreicht werden. Als besonders schwierig erweist sich der hohe Restwert der vorhandenen Gebäude. Der für die Umsetzung der Sanierungsziele notwendige Abbruch der baulichen Anlagen lässt sich mit einer wirtschaftlichen Nachnutzung der Grundstücke nicht vereinbaren. Aus diesem Grund sind bisher die Verkaufsverhandlungen nach Aussagen der Firma Niehoff negativ verlaufen.

Im Ergebnis lassen sich die Sanierungsziele im absehbaren Zeitraum nicht erreichen. Die Einschränkungen durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets lassen eine längerfristige gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude nicht zu. Es sind nur kurzfristige Mietverträge für Zwischennutzungen möglich, die für gewerbliche Nutzer auf Grund der hohen Kosten (Einrichtung des Standortes) nicht wirtschaftlich sind. Dies ist mit den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer nicht in Einklang zu bringen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wenn die Sanierungsabsicht aus „anderen Gründen“ aufgegeben wird.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gemäß § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben wird, ergeht als Satzung (Aufhebungssatzung).

Aufhebungssatzung

Formal ist eine Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Gewerbebrache Niehoff“ nur durch Aufstellung einer entsprechenden Satzung möglich. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst dabei die Grundstücke des Sanierungsgebiets.

Geltungsbereich der Aufhebung, Satzungstext und Begründung sind in den Anlagen 1.1-1.3 der Vorlage beigelegt. Der entsprechende Antrag der Maschinenfabrik Niehoff GmbH zur Aufhebung des Sanierungsgebiets liegt Anlage 1.4 bei.

Nach dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, nach § 162 Abs. 3 BauGB die Sanierungsvermerke zu löschen.

Der Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und der Maschinenfabrik Niehoff GmbH vom 09.03.2011 kann aufgehoben werden. Gleiches gilt für den Vertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Sanierungsträger Bayerngrund.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt aus sogenannten „anderen Gründen“ und nicht durch den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass erst nach Abrechnung der Maßnahmen im Rahmen der Förderkulisse „Stadtumbau West“ abschließend geklärt werden kann, ob gezahlte Fördermittel von der Stadt Schwabach zurückgezahlt werden müssen. Nach derzeitigem Gesprächsstand mit der Regierung von Mittelfranken ist die Rückforderung voraussichtlich nicht zu erwarten, wenn vorhandene städtebauliche Defizite dennoch gelöst werden (Aufstellung Bebauungsplan).

3. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 für den Bereich Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-25-67

Der Altstandort Niehoff befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 (Rechtskraft 27.12.1967, Ausschnitt Anlage 2.2). Im südlichen Bereich zwischen Fürther Straße und Limbacher Straße ist ein Gewerbegebiet, im nördlichen Bereich in Richtung Hardenbergstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen geregelt, das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Es gibt weitere Festsetzungen, die nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

Planerfordernis, Ziele und Begründung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets sollen die vorhandenen städtebaulichen Defizite und Missstände nicht unberücksichtigt bleiben, sondern bilden ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund ist der Beschluss nicht unabhängig von der Aufhebung des Sanierungsgebiets zu fassen.

In einem ersten Schritt soll parallel zur Aufhebung des Sanierungsgebiets der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans S-25-67 für den Bereich des Gewerbegebiets eingeleitet werden. Wichtigste Ziele sind der Ausschluss von Einzelhandel sowie die Kontingentierung der Schallimmissionen hinsichtlich der angrenzenden Gebiete auf Grundlage der bestehenden Strukturen. Beide Ziele werden durch die bestehenden Festsetzungen nicht abgedeckt.

Die Steuerung des Einzelhandels soll ungewünschte städtebauliche Entwicklungen, vor allem die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den nicht integrierten Standorten des Gewerbegebiets verhindern. Der bestehende Konflikt aus der Gemengelage zwischen gewerblichen Nutzungen und den angrenzenden Gebieten (östlich direkt angrenzend z.B. allgemeines Wohngebiet) soll durch Immissionskontingentierung gelöst werden. Dies schafft gleichzeitig Planungssicherheit auf Seiten der gewerblichen Interessenten.

Geltungsbereich und Verfahren der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67

Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung umfasst den Bereich des Gewerbegebiets

Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße sowie Teile der Straßenverkehrsfläche. Konkret sind dies folgende Grundstücke alle in der Gemarkung Schwabach: 762/2 (teilweise), 799/10 (teilweise), 801/3, 801/9, 801/10, 801/11, 801/12, 801/19, 801/20, 802, 802/2, 802/3, 802/4, 802/5 (teilweise), 803/3, 803/5.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundstücke sind bereits Bauland (Gewerbegebiet). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von 17058 m² und liegt damit weit unter 20.000m² Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO (Quadratmeter Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf). Das geplante Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das gesamte Firmenareal

Erfordernis und Ziele

Durch die Aufhebung des Sanierungsgebiets werden die bestehenden städtebaulichen Defizite nicht gelöst. Bei der Auflösung eines Sanierungsgebietes dürfen vorhandene städtebauliche Probleme nicht ungelöst bleiben. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans S-25-67 werden nur exemplarisch die Problemfelder Lärm und Einzelhandel bearbeitet.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept erstellten Problem- und Konfliktpunkte Baubestand, Verkehrserschließung, Grün- und Freiflächenangebot, Immissionen und Altlasten konzeptionell bearbeiten zu lassen. Dabei sollen über die reine Nachnutzung vorhandener Bausubstanz hinaus Lösungsmöglichkeiten u.a. der Raumkanten, Lärmbegrenzung, verkehrlichen Anbindung an die Fürther Straße, notwendige Verkehrsflächen am Knotenpunkt Fürther Straße / Limbacher Straße, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grün- und Freiflächen entwickelt werden.

Auf dieser Grundlage soll in einem zweiten Schritt der Gesamtbebauungsplan S-25-67 in einem separaten Verfahren geändert bzw. neu aufgestellt werden. Der Geltungsbereich sollte dabei die Einbeziehung des Firmengrundstücks 802/1 (Gemarkung Schwabach) beinhalten.

Gründe für die zeitliche Entkopplung zur 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67

Hintergrund der abschnittsweisen Arbeitsweise liegt darin, gewerbliche Nutzungen der bestehenden Gebäude auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zu ermöglichen und in Folge ein schalltechnisches Gutachten und ein städtebauliches Konzept für eine gewerbliche Nachnutzung zu erarbeiten. Die zeitliche Entflechtung der Arbeitsschritte verhindert längeren Leerstand der vorhandenen Bausubstanz.

III. Kosten

Als städtischer Anteil sind im Rahmen bereits gezahlter Fördermittel (Stadtumbau West) ca. 41.000 € als Kosten entstanden. Die Firma Niehoff hat sich mit 10.000 € beteiligt. Insgesamt wurden ca. 105.500€ Fördermittel verwendet (inkl. städtischem Anteil von 40%). Rückforderungen von Seiten der Fördermittelgeber sind nach derzeitigem Gesprächsstand nicht zu erwarten, wenn die mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten städtebaulichen Defizite gelöst werden. Bisher eingebrachte Personal- und Sachkosten sind dabei

nicht berücksichtigt.

Für die Erarbeitung eines dazu notwendigen Entwicklungskonzepts, die Änderungen des Bebauungsplanes inkl. Gutachten, ggf. die Änderung des Flächennutzungsplans fallen Kosten (Personal- und Sachkosten) an, ebenso für die Aufhebung des Sanierungsgebietes. Aussagen zur konkreten Höhe sind derzeit nicht möglich.

Die Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren und möglicher Fördergeldrückforderungen durch die Regierung hat die Firma Niehoff schriftlich zugesagt.