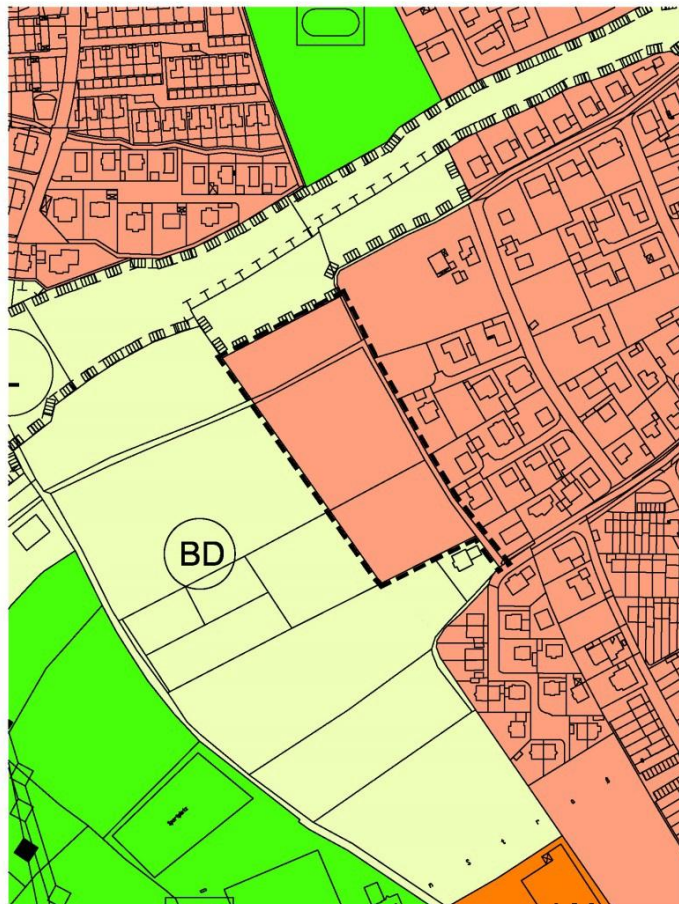


Teiländerung des Flächennutzungsplanes

-westlich der Brandenburger Straße-

BEGRÜNDUNG



Stadt Schwabach
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Bearbeitung: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Schwabach, 25.09.2014, geändert am 09.04.2015

Teil A: Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

- 1. Verfahrensablauf und Grundlagen**
- 1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
- 2. Planungsanlass**
- 2.1 Voruntersuchung der Alternativflächen für ein neues Wohnbaugebiet**
- 3. Planungsziel**
- 4. Rahmenbedingungen der Planung**
- 4.1 Übergeordnete Planungen**
- 4.2 Plangebiet**
- 5. Umweltbericht**
- 6. 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**
- 6.1 Räumliche Geltungsbereich**
- 6.2 Vorgesehene Nutzungsdarstellungen**

Teil B: Umweltbericht zur 2. Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße und zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

Das Planverfahren wurde durch Änderungsbeschluss des Stadtrates am 27.09.2013 eingeleitet. Der Stadtrat hat in seiner o.g. Sitzung beschlossen den FNP gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Teilbereich westlich der Brandenburger Straße im Parallelverfahren zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Form, dass der Planvorentwurf zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen S-111-12 „Am Dillinghof“ einen Monat im Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereitgehalten wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

1.1 Grundlagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden die Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtet.

2. Planungsanlass

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.

In jüngster Vergangenheit entwickelte Gebiete wurden in kürzester Zeit bebaut. Dazu gehören u.a.: das Gebiet der ehemaligen Kaserne OBrien, Weingässchen I, Kappelbergsteig und Jakobsweg. Die Baulandangebote decken den Bedarf bei Weitem nicht ab.

Es soll möglichst kostengünstiges Bauen ermöglicht werden, um eine gesamtstädtische Mischung zu den hochpreisigen Gebieten zu ermöglichen und einer sozialen Segregation vorzubeugen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwar viele potenzielle Wohnbauflächen enthalten. Aus Gründen wie:

- Lärm von der Autobahn A6, der sich erheblich auf die Wohnqualität der Wohnbaufläche auswirkt bzw. ohne aufwendigen Lärmschutzvorkehrungen die Bebauung unmöglich macht,
 - Flächen befinden sich im Privatbesitz, und werden nicht zur Verfügung gestellt,
 - fehlende Erschließung,
- stehen diese Flächen einer zeitnahen Entwicklung allerdingst nicht zur Verfügung.

Im Bereich westlich der Brandenburger Straße hat sich eine Möglichkeit ergeben, auf dem direkt an die Brandenburger Straße angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1131/2 und auf den westlich davon anschließenden Flächen ein neues Baugebiet mit der angestrebten Zielsetzung zu realisieren.

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.

Im Bereich des Grundstücks Fl.nr 1131/2 besteht bereits Baurecht (siehe rechtgültiger Bebauungsplan S-4-62).

2.1 Voruntersuchung der Alternativflächen für ein neues Wohnbaugebiet, ergänzt nach der öffentlichen Auslegung.

Bevor die Flächen westlich der Brandenburger Straße zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit der Zielsetzung möglichst kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, vorgesehen wurden, wurden detaillierte Voruntersuchungen der nachstehend genannten Alternativflächen durchgeführt:

- An der Autobahn Fl.Nr. 1754, Gemarkung Schwabach
- Am Kappelbergsteig Fl.Nr. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf
- Am Vogelherd Fl.Nr. 1772 , Gemarkung Schwabach

Zusammenfassung aus dem Untersuchungsergebnis:

- Fläche „An der Autobahn“ - Flur-Nr. 1754 Gemarkung Schwabach

Hier wurde die Stadt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens tätig und versuchte dieses Grundstück, das im Vorfeld der Prüfung als geeignet befunden wurde, zu erwerben. Die Stadt Schwabach orientierte sich bei ihrem Kaufpreisangebot an dem gutachterlich ermittelten Wert. Der Versteigerungstermin wurde abgesetzt.

Ein freier Ankauf durch die Stadt Schwabach scheiterte. Der Eigentümer ist an einer Vermarktung der Flächen nicht interessiert.

- Fläche „Am Kappelbergsteig“ Flur-Nrn. 437 und 438, Gemarkung Penzendorf

Zum Zeitpunkt der Untersuchung (April 2010) waren die o.g. Grundstücke wie auf Bild 1 dargestellt, aufgeteilt.

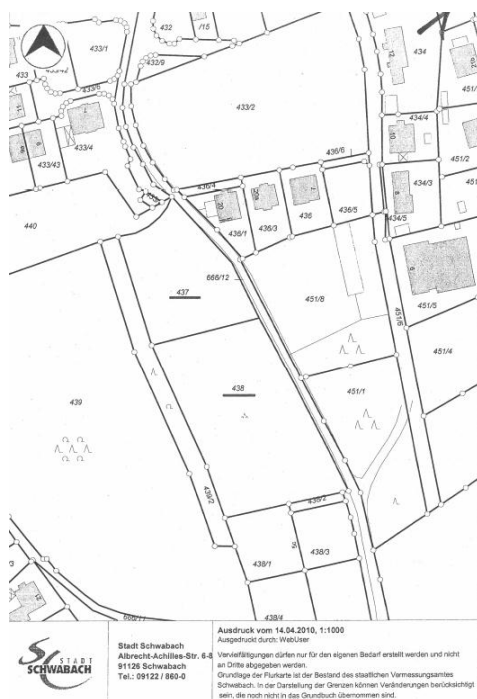


Bild 1

In diesem Fall scheiterten die Grundstücksverhandlungen auf Grund der Baulandpreisvorstellungen des Eigentümers. Die Umsetzung eines Baugebietes, das kostengünstiges Bauen ermöglichen soll war aus Sicht der Verwaltung hier nicht möglich.

- Fläche „Am Vogelherd“ Flur-Nr. 1772, Gemarkung Schwabach

Der neue Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche (Flur-Nr.1772) als Fläche für die Landwirtschaft dar, ein Bebauungsplan existiert nicht. Eine Teilfläche (Flur-Nr.1772/34) wird als Wohnbaufläche dargestellt, hier gilt der rechtskräftige Bebauungsplan S-52-74.

Um eine neue Wohnbaufläche zu entwickeln, wären eine Teiländerung des FNP, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans und die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Überprüfung der Belange des Immissionsschutzes hat ergeben, dass auf Grund der Nähe zur Bahnstrecke die vorhandene Lärmschutzwand (2,5 m Höhe) nicht ausreicht um die neue Baufläche ausreichend vor Lärm zu schützen.

Der vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgehende Lärm hätte ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Im betreffenden Bebauungsplan der Gemeinde Rednitzhembach ist ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Auch wenn die vorhandenen Betriebe die Werte nicht überschreiten, muss ein möglicher Lärmkonflikt ausgeschlossen werden, da ansonsten das Gewerbegebiet und dessen Betriebe in der Entwicklung beschränkt werden.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes werden die Flächen am Igelsdorfer Weg kritisch gesehen.

Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche (Flur-Nr.1772/78) ist im FNP als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt und vom Bayerischen Landesamt für Umwelt als Biotop kartiert. Die an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke sind im neuen FNP als Landschaftsschutzgebiet bzw. als Waldfläche dargestellt. Der westliche Teil von Flur-Nr.1772 ist zwar nicht Teil des Landschaftsschutzgebiets, es gibt jedoch einen wertvollen Baumbestand, welcher als Biotop und regional bedeutsamer Lebensraum kartiert ist.

Durch die Bebauung/ Nutzungsänderung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur

und Umwelt auszugehen. Der erforderliche ökologische Ausgleich nach der Eingriffsregelung wäre vergleichsweise aufwändig gewesen und hätte sehr große Ausgleichsflächen gefordert. Aus Sicht der Verwaltung war die Fläche aufgrund der ungünstigen Lage und zu hoher Kosten ungeeignet.

Bei ausgeweiteter Suche nach Alternativflächen wurden zwei weitere Flächen in die Untersuchung aufgenommen. Das Ergebnis dieser Prüfung stellt sich wie folgt dar:

- **Bereich der verlängerten Ansbacher Straße / Regelsbacher Straße**

Die Flächen nördlich der Regelsbacher Straße sind im wirksamen FNP bis zur Verlängerung der Ansbacher Straße als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich hat der Stadtrat am 26.07.2012 ein Bebauungsplanverfahren S-112-12 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft deutlich. Mögliche Lösungsansätze scheitern momentan daran, dass keine alternativen Standorte für die Landwirtschaft bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund kann der o.g. Bebauungsplan momentan nicht weiter verfolgt werden.

- **Fläche westlich des Kappelbergsteiges (Fl.Nr. 417 und 419, Gem. Penzendorf)**

Diese Fläche ist für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am Kappelbergsteig nur bedingt geeignet. Sie grenzt in Westen an die bestehende Bahnlinie an und ist dadurch erheblich immissionsbelastet.

Ohne teure Lärmschutzmaßnahmen können die Flächen nicht bebaut werden.

Darüber hinaus wäre eine zeitnahe Entwicklung dieses Bereiches leider momentan auch nicht möglich gewesen, da der Kappelbergsteig zu schmal ist, um noch mehr Verkehr aus diesem zusätzlichen angedachten Wohngebiet aufzunehmen. Die Straßen in der gesamten Siedlung „Kappelberg“ sind noch nicht erstmalig hergestellt. Die Stadt ist momentan mit der Straßenausbauplanung beschäftigt. Es müssen jedoch vorerst noch Grunderwerbsfragen geklärt werden, bevor mit dem Straßenausbau begonnen werden kann.

Kurzfristig ist mit dem Ausbau der Erschließung Am Kappelbergsteig sowie mit der Errichtung eines erforderlichen Lärmschutzes für die o.g. Grundstücke, damit dort ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann, nicht zu rechnen.

- **Fläche südlich der Regelsbacher Straße (Fl.Nr. 894, Gemarkung Schwabach)**

Die o.g. Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung und ist aus städtebaulichen Gründen theoretisch gut für die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung südlich der Regelsbacher Straße- Weingäßchen geeignet.

Somit wurde dieses Grundstück in das städtebauliche Gesamtkonzept „Strukturplanung Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße- Weingäßchen“ aufgenommen.

Das o.g. Gesamtkonzept sieht eine durch das o.g. Grundstück verlaufende Ringstraße vor, die gleichzeitig mehrere Grundstücke erschließen soll und an die Regelsbacher Straße anbindet. Eine verkehrliche Anbindung dieses Grundstücks über die Regelsbacher Straße ist aus folgenden Gründen derzeit nicht möglich:

- Solange die die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße nicht möglich ist, müsste zusätzlicher Verkehr ausschließlich über die Regelsbacher Straße abgeführt werden.
- Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs in der Regelsbacher Straße macht die Verlängerung der Ansbacher Straße erforderlich.
- Die verlängerte Ansbacher Straße soll der Entlastung der Regelsbacher Straße dienen. Der Aufstellungsbeschluss für den B.-Plan S-112-12 ist gefasst,

- Die Weiterführung des B.-Plan-Verfahrens S-112-12 scheitert am Widerstand der Eigentümer.
- Die Stadt ist nicht die Eigentümerin der für die Verlängerung der Ansbacher Straße erforderlichen Flächen (s. vorstehende Stellungnahme zum Bereich der verlängerten Ansbacher Straße / Regelsbacher Straße).
- Im weiterführenden Stadtverkehr ist bei einer größeren Zunahme der Einwohner im Bereich der Regelsbacher Straße ohne die Verlängerung der Ansbacher Straße bis zur Einmündung mit der Regelsbacher Straße mit Verkehrsbehinderungen aufgrund fehlender Kapazitäten am Nürnberger- Tor-Platz zu rechnen. Es wären entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen.
- Eine vorgezogene Teilbebauung der o.g. Fläche bedingt außerdem die Lösung weiterer verkehrsbezogener Probleme, wie fehlender Fußweg entlang der Regelsbacher Straße (Schulwegsicherheit).

Ein Flächenerwerb des o.g. Grundstücks konnte bisher nicht durchgeführt werden. Da das Grundstück der Stadt nicht gehört, wäre neben der Bewältigung der o.g. Problematiken eine zeitnah Umsetzung der angestrebten Zielsetzung des Bebauungsplanes S-111-12 nicht möglich

- **Fläche nördlich der Lindenbachstraße Fl.Nr. 297, Gemarkung Penzendorf sowie weitere nördlich dieser Straße liegende Grundstücke**

Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist von landwirtschaftlichen Flächen, ohne direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung umgeben. Sie ist für eine langfristige Weiterentwicklung der vorhandenen kleinen Wohnsiedlung südlich der Lindenbachstraße gut geeignet.

Die Stadt Schwabach hat schon die ersten Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern im Bereich des östlichen Abschnittes der Lindenbachstraße geführt, mit dem Ergebnis, dass nicht alle Grundstücksbesitzer mit der Entwicklung ihre Flächen einverstanden sind. Es werden erhebliche Nachteile insbesondere hinsichtlich der Verkehrszunahme erwartet.

Für die Entwicklung der, im FNP nördlich der Lindenbachstraße dargestellten Wohnbauflächen ist ein städtebauliches Gesamtkonzept erforderlich.

Dabei müssen Lösungen weiterer verkehrsbezogener Probleme gefunden werden, wie Dimensionierung der Lindenbachstraße in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Verkehr, fehlender Fußweg (Schulwegsicherheit), Engstellen im „Eingangsbereich“ der Lindenbachstraße (außerhalb der betrachteten Gesamtkonzeption für die o.g. Flächen) und des Nasbachtal.

Ohne den erforderlichen Grunderwerb kann die Lindenbachstraße nicht ausgebaut werden. Der Stadt gehören nicht alle erforderlichen Grundstücke um diese Straße auszubauen. Die Lindenbachstraße ist im gesamten Straßenverlauf sehr schmal und nicht fähig einen zusätzlichen Verkehr zu übernehmen.

Aus den o.g. Gründen ist mit einer zeitnahen Entwicklung dieses Areals nicht zu rechnen.

Über die vorgenommene Untersuchung der Alternativflächen hinaus wurden die im Rahmen der Erstellung eines Baulückenkatasters die Befragungsbögen der Grundstückseigentümer ausgewertet.

Die Ergebnisse der Auswertung haben gezeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümern an einer Entwicklung ihrer Grundstücksflächenpotenziale Interesse zeigt und viele diese als Sicherheit oder für Bauabsichten von Familienangehörigen in ferner Zukunft behalten. Die Abfragen werden flächendeckend weiterverfolgt, lösen jedoch nicht den bestehenden,

aktuellen Baulandmangel.

Bei dieser umfangreichen Prüfung wurde abschließend festgestellt, dass mit keiner dieser Alternativflächen das angestrebte Ziel kurzfristig realisiert werden kann.

3. Planungsziel

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist 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). Dabei soll ein möglichst kostengünstiges Bauen und eine kostengünstige Erschließung ermöglicht werden.

Auf der insgesamt ca. 23,5 ha großen geplanten Baufläche sollen ca. 40 Wohneinheiten teilweise in verdichteter Form als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Bebauung soll sich in Maß und Struktur den Stadtentwicklungszielen anpassen sowie in Landschaft und Stadtbild einfügen.

Dabei soll das zu entwickelnde Gebiet zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet an der Franz-Peter-Seifert Straße (südlich des Planbereiches) eine Abrundung des Ortsrandes zum Uigenauer Weg bilden.

Städtebaulich ist die Abrundung des Ortsteils sinnvoll.

Mit der Entwicklung dieses Standortes wird der ökologische Ausgleich direkt auf den am Talraum des Siechweihergabens angrenzenden Teilflächen der Flurnr. 1095 und 1094 erbracht.

Durch die geplanten Maßnahmen „Entwicklung einer extensiven Wiese“ können die o.g. Flächen zeitnah ökologisch aufwertet werden.

4. Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen

Einordnung in die Gesamtplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7) festgelegt.

Die Stadt Schwabach ist Teil des gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (LEP- Anhang 2 Strukturkarte).

Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Der Regionalplan der Region 7 fordert für das o.g. gemeinsame Oberzentrum, dass zur Vermeidung der Bevölkerungsabwanderung eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohnbaugebieten hinwegwirkt werden soll.

4.2 Plangebiet

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets Schwabach.

Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Schwabacher Stadtzentrum beträgt Luftlinie ca. 1,5 km.

Das Gebiet bietet durch seine sehr gute Einbindung in die bestehende Infrastruktur günstige

Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnquartieren.

Planungsrechtliche Situation

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

Derzeitige Nutzung

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 eine Brutstelle einer Feldlerche befand.

Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Brandenburger Straße erschlossen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich des bestehenden Feld- und Waldweges ein Fuß- und Radweg geplant. Dieser verbindet das Neubaugebiet mit der Laubenheidstraße.

Anschlüsse für die technische Ver- und Entsorgung werden zusammen mit dem internen Leitungsnetz mit der entsprechenden weiteren Planung hergestellt.

Die Entwässerung der Bauflächen wird im Trennsystem erfolgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll über eine Retentionsmulde dem Siechweihergraben zugeführt werden.

Soziale Infrastruktur

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sparkasse sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden

5 Umweltbericht

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ nach jeweiligen Schutzgütern detailliert untersucht. Er dient gleichzeitig als Teil der Begründung zu dieser 2. Teiländerung des FNP.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung ergibt weitere Erkenntnis über die Umweltbelange im Planungsgebiet.

Auf dieser Grundlage wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht fortgeschrieben.

Im o.g. Bebauungsplanverfahren wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit Stand November 2014 inklusiv der gutachterlichen Ergänzung vom 14.04.2015 durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach erstellt. Die Vorgaben aus der saP sind vollinhaltlich in den Umweltbericht eingearbeitet.

6. 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit dem integrierten Landschaftsplan

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die folgenden Flächen westlich des Flurweges Fl.Nr 1094/4, Fl.Nr. 1095, 1132/ 10, 1132/11, 1094/4 und 1132/9, Gemarkung Schwabach.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 17,5 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung wie im Planblatt zur Teiländerung des FNP westlich der Brandenburger Straße (s. Anlage 1).

6.2 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 (s. Anlage 1).

Schwabach, den 29.09.2014,
geändert am 10.04.2015

i. V.

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41

Anlage

1. Planblatt zur 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes westlich der Brandenburger Straße.