



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan S-114-13 "ehemaliges Drei-S-Werk"- erneuter Aufstellungsbeschluss

Anlagen: Geltungsbereich S-114-13

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	12.05.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	22.05.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-114-13 „ehemaliges drei-S-Werk“ für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird mit dem zusätzlichen Planungsziel, Flächenanteile für den sozial geförderten Wohnungsbau festzusetzen, erneut beschlossen. Das Verfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchzuführen.
2. Es ist ein Anteil von ca. 20% der Wohngeschossfläche für den sozial geförderten Wohnungsbau festzusetzen.
3. Die Planungskosten sind von der Grundstückseigentümerin und Projektträgerin Högner Baugesellschaft mbH zu tragen. Die Planungsleistungen für die Bauleitplanung werden an die Högner Beraten-Planen-Gesamtplanung GmbH vergeben. Eine Kostenübernahmevereinbarung ist zu schließen.
4. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes ist von der Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag auszuarbeiten und mit der Grundstückseigentümerin zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Planungskosten ca. 65.000 €		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungskosten ca. 65.000 € + interne Personalkosten Die Planungskosten werden von der Grundstückseigentümerin und Projektträgerin erstattet bzw. übernommen..		
Haushaltsmittel vorhanden?	Zur Zwischenfinanzierung sind auf dem Planungskostenkonto Haushaltsmittel vorhanden.		
Folgekosten?	keine		

I. Zusammenfassung

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.06.2013 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für o.g. Bebauungsplan mit dem gleichen Umgriff gefasst. Das bisherige Planungsziel war die Schaffung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sowie einem Anteil von ca. 20% gewerblichen Nutzflächen.

Entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 27.03.2015 sind den Gremien des Stadtrates planungsrechtliche grundstücksbezogene Vorschläge zu unterbreiten, den sozialen Wohnungsbau in Schwabach zu fördern.

Hiermit soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-114-13 mit dem erweiterten städtebaulichen Planungsziel der sozialen Wohnraumversorgung erneut gefasst werden.

II. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es gibt nur den Aufstellungsbeschluss für den B.-Plan S-114-13 vom 28.06.2013.

Im vergangenen Jahr wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet durch das Büro Högner Gesamtplanung GmbH erstellt. Eine öffentliche Auslegung mit einem Bebauungsplan- Entwurf hat noch nicht stattgefunden.

Aufgrund des Eigentümerwechsels kann das Bebauungsplanverfahren erst jetzt wieder aufgenommen werden.

Zwischenzeitlich erfolgte der Abbruch des Gebäudebestandes.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

III. Planungsziele

Neben den bereits genannten Planungszielen, hier eine verdichtete Wohn- und Mischbebauung unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit (geschlossen Bebauung an der Nördlichen Ringstraße, Terrassierungen aufgrund des Geländes, niedrigere Bebauung im Osten) sollen auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Das Ziel der Stadt Schwabach ist es, Wohnraum auch für einkommensschwache Teile der Bevölkerung bereit zu stellen.

Das Ziel einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozial gerechten Bodennutzung ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung.

Planungsrechtliche Grundlage ist dabei §9 Abs.1 Nr.7 BauGB: „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.“

Es besteht die planerische Absicht, einen Anteil von ca. 20% der Wohngeschossfläche entsprechend der für die Wohnraumförderung vorgegebenen Kriterien zu errichten. Die Art der Festsetzungsmöglichkeit wird noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Das Baugrundstück des ehemaligen Drei-S-Werkes ist im besonderen Maße dafür geeignet. Das Umfeld ist gekennzeichnet von einer sehr gemischten Nutzungsstruktur: Altstadt, Nadelfabrik, Schule, Kindergarten, Wohnbebauung unterschiedlichster Ausprägung und Größe.

Die zentrale Lage an der Ringstraße ermöglicht eine gute Anbindung an vorhandene Infrastruktur, an den ÖPNV, Schule und Kindergarten und die Altstadt. In der Altstadt konnte schon eine Mischung unterschiedlicher Nutzerstrukturen umgesetzt werden. Dies kann mit dem neuen Wohngebiet fortgesetzt werden. Die geplante verdichtete Bebauung bietet gute Möglichkeiten, geförderten Wohnungsbau einzubinden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zwingen nicht zur Nutzung der Wohnraumförderung sondern stellen lediglich sicher, dass die Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechend der zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens geltenden Fördervoraussetzungen (Wohnungsgrößen, derzeit: 1.800 €/m² WFL, WFR 2012 Bayern) beachtet werden. Es ergeben sich auch keine Bindungen im Hinblick auf Miethöhe und Belegung an bestimmte Bevölkerungskreise. Diese Bindungen können in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend §11 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB mit dem Grundstückseigentümer geregelt werden. Die grundsätzliche Bereitschaft hierzu besteht seitens der neuen Grundstückseigentümerin, der Högner Baugesellschaft mbH.

IV. Planung und Finanzierung

Aufgrund fehlender Kapazitäten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung soll, wie bereits 2013 beabsichtigt, die Planungsleistungen einschließlich der Erstellung von Abwägungsvorschlägen an die Högner-Beraten-Planung-Gesamtplanung GmbH vergeben werden.

Diese Kosten einschließlich der Kosten für Fachgutachten trägt die Grundstückseigentümerin und Projektträgerin Högner Baugesellschaft mbH. Dazu wird eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen.

Zur Sicherung der Planungsziele wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Grundstückseigentümerin geschlossen.

V. Kosten

Es wird mit einem Aufwand von ca. 65.000 € für Planungsleistungen und Gutachten gerechnet. Diese Kosten wurden bereits im Sachvortrag zum Beschluss vom 28.06.2013 angegeben. Über die mit der Grundstückseigentümerin zu schließende Vereinbarung können die anfallenden Aufwendungen in voller Höhe gegenfinanziert werden.

Zusätzlich fallen noch Personalkosten für die Ausarbeitung der Verträge, Planungsabstimmung und die Durchführung des Verfahrens an.