



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

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren S-115-15 „Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße,, und zur Teiländerung des FNP für den Bereich Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan S-115-15
- 2 Geltungsbereich Teiländerung FNP für den Bereich Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.01.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1. Das Bebauungsplanverfahren S-115-15 „Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich eingeleitet.
- 2. Der wirksame Flächennutzungsplan ist gem. § 8 (3) BauGB parallel mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren entsprechend dessen Zielsetzung im Teilbereich Penzendorfer Straße /Weißenburger Straße (Anlage 2) zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Die Stadt Schwabach hat sich zum Ziel gesetzt, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Über bisherige Aktivitäten der Stadtverwaltung und der GeWoBau zur Aktivierung des kostengünstigen Wohnungsbaus wurde am 27.03.2015 im Stadtrat berichtet.

Im Stadtgebiet wurden 25 private und städtische Flächen auf ihre Eignung untersucht und Gespräche mit möglichen Trägern und Investoren geführt. Im Ergebnis konnten, abgesehen von der mittlerweile begonnenen Baumaßnahme der GeWoBau in der Fürther Straße, bei 7 Potentialflächen gute Voraussetzungen für eine Entwicklung festgestellt werden. Für das Grundstück der ehemaligen Drei-S-Werke wurde in der Stadtratssitzung vom 22.05.2015 ein neuer Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung, dort anteilig Wohnflächen für Sozialen Wohnungsbau zu schaffen, gefasst.

Mit dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 656/4 Penzendorfer/ Ecke Weißenburger Straße bietet sich eine weitere Fläche für die Entstehung von sozial gefördertem Wohnungsbau an. Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Grundstück an der Penzendorfer Ecke Weißenburger Straße wurde am 26.06.2015 dem Stadtrat als eine von 7 Potentialflächen für den Sozialen Wohnungsbau vorgestellt und die Verwaltung wurde beauftragt, weitere Gespräche zur Entwicklung der Flächen für den Sozialen Wohnungsbau vorzunehmen.

II. Planungsrechtliche Situation

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Gesamtfläche als Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung, Schule und Spielplatz dargestellt (siehe Anlage 2). Der FNP ist in diesem Punkt in Wohnbaufläche zu ändern. Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Die Fläche an der Penzendorfer Straße / Ecke Weißenburger Straße ist im städtischen Eigentum und derzeit un bebaut. Eine darauf befindliche Villa wurde nach negativer Prüfung der Denkmälwürdigkeit vor etwa 10 Jahren abgebrochen. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist als Parkplatz verpachtet. Die bestehende Infrastruktur (Nahversorgung mit Lebensmitteln, Nähe von Kindergarten, Schule, Ärzten, Anbindung ÖPNV, etc.) ist im Hinblick auf eine Wohnnutzung gut.

Mit in die Planung einbezogen wird das angrenzende Schulgebäude/Grundstück Fl. Nr. 656/20, das derzeit von der Helmschule genutzt wird. Die aktuellen Überlegungen zur Erweiterung / Neubau der Helmschule konzentrieren sich ausschließlich auf das bestehende Schulgrundstück. In der Prioritätenliste Schulbau ist der Neubau für die Helmschule von 2020-22 vorgesehen. Die Fläche Fl.Nr. 656/4 ist davon nicht betroffen. Allerdings ist sie städtebaulich im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche Fl.Nr. 656/20 zu betrachten Die erforderlichen Planungsverfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplanverfahren) müssen beide Flächen einbeziehen.

Die Erschließung ist nur über Penzendorfer Straße und Wallenrodtstraße möglich, so dass die nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 656, 656/18, 656/19 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-115-15 (siehe Anlage 1) aufgenommen werden.

III. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung einer Verdichteten Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit (Blockrandbebauung als städtebauliches Element und zur Erreichung des erforderlichen Lärmschutzes entlang der Weißenburger und Penzendorfer Straße, Umgang mit Baumbestand / Biotop, benachbarte Schule) um mehr Wohnraum für einkommensschwache Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. Das Ziel einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozial gerechten Bodennutzung ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung.

IV. Verfahren

Im Rahmen der Planung für das Gebiet sind diverse Untersuchungen erforderlich:

- Ermittlung des Entwicklungsbedarfs für Schulen und Kinderbetreuung (FNP)
- Lärmschutzgutachten
- Aufnahme und Bewertung des Baumbestands als Vorbereitung für den Grünordnungsplan. Hierzu ist im Winterhalbjahr ein Rückschnitt des Strauchbestandes erforderlich.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sowie eine Kartierung der Vegetation
- Erschließungskonzept Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße

Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes können nicht ausgeschlossen werden (vgl. BauGB § 1 (6) Nr.7), daher ist das konventionelle Bebauungsplanverfahren nach §2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die Teiländerung des FNP- kann im Parallelverfahren erfolgen.

Die zukünftige Bebauung ist, abhängig vom Konzept zur verkehrlichen Erschließung in Verbindung mit dem erforderlichen Lärmschutz, abschnittsweise vorgesehen. Denkbar ist eine Zufahrt über das Grundstück der GeWoBau an der Wallenrodstraße, über welche ein erster Bauabschnitt entlang der Weißenburger Straße erschlossen werden könnte. Für einen zweiten Bauabschnitt wäre die Verlagerung des Parkplatzes erforderlich. Damit könnte die Blockrandbebauung ergänzt werden. Ein dritter Bauabschnitt wäre erst nach Umplanung des Schulgeländes in Verbindung mit einer weiteren verkehrlichen Anbindung voraussichtlich über die Penzendorfer Straße sinnvoll möglich.

Vor diesem Hintergrund soll heute der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren S-115-15 „Penzendorfer Straße / Weißenburger Straße“ sowie der Beschluss zur Teiländerung des FNP für diesen Bereich gefasst werden.

VI. Kosten

Weiterführende externe Untersuchungen und Gutachten sowie ein erforderlicher ökologischer Ausgleich sowie gegebenenfalls CEF- Maßnahmen lösen Kosten aus.