



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**2. Änderung des Bebauungsplanes S-33-70 für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, der Fürther Straße, der Galgengartenstraße (Hochgericht West)
- Aufstellungsbeschluss und Sachstandsbericht zum Entwurf**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-33-70, 2. Änderung
2. Textliche Erläuterung zum Bebauungsplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.11.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.11.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-33-70 „Wohnbebauung nördlich der Kreuzwegstraße“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 (z.B. Umweltbericht) eingeleitet.

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

I. Zusammenfassung

Die Stadt Schwabach hat es sich zum Ziel gesetzt, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.

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 dem bereits entstehenden Wohnkomplex- Baumaßnahme der GeWoBau südlich der Fürther Straße, bei 7 Potentialflächen gute Voraussetzungen für eine Entwicklung festgestellt werden.

Eine von den untersuchten Flächen ist die, an die o.g. Baumaßnahme angrenzende städtische Fläche (Fl.Nr. 710/3), die sich im Geltungsreich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-33-70, 1. Änderung befindet.

Mit dem Planungsgebiet bietet sich eine auf Grund von Lage und Infrastruktur geeignete und verfügbare Fläche für die Entstehung von sozial gefördertem Wohnungsbau an.

Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtsgültige Bebauungsplan S-33-70, 1. Änderung geändert werden.

Vor diesem Hintergrund soll heute der Aufstellungsbeschluss für das

Bebauungsplanverfahren S-33-70, 2. Änderung gefasst werden. Der o.g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert werden.

In der heutigen Sitzung des Stadtrates wird der Sachstand zum Entwurf des Bebauungsplanes S-33-70, 2. Änderung geschildert (s. Anlage 2).

II. Sachverhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen, soll die Fläche südlich der Fürther Straße (Fl.Nr. 710/3) zügig mit Wohngebäuden für den sozialen Wohnungsbau bebaut werden.

Um dies zu realisieren, ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-33-70, 1. Änderung erforderlich.

2. Verfahrenswahl

Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplanes handelt, erfolgt die Aufstellung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Folgende Voraussetzungen ermöglichen es, ein solches Verfahren durchzuführen:

- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keiner erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung einer verdichteten Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit (geschlossene Riegelbebauung als städtebauliches Element und zur Erreichung des erforderlichen Lärmschutzes entlang der Fürther Straße), 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.

Eine zeitnahe Umsetzung dieser Planung zur Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnungen wird angestrebt.

4. Rahmenbedingung der Planung

4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Gesamtbereich der Planung als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

4.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.332 m² und ist begrenzt:

- im Norden durch die Fürther Straße,
- im Nordosten und Süden durch die Kreuzwegstraße,
- im Westen durch die Fritz-Ribot-Straße und,
- im Westen durch die Wohnbebauung mit einem Lebensmittelmarkt auf der Fl.Nr. 714/14

4.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-33-70, 1.Änderung.

Die gewünschte und städtebaulich erforderlich geschlossene Riegelbebauung auf der Fl.Nr .710/3 liegt fast vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des o.g. rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Auch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und die grünordnerischen Festsetzungen sind nicht eingehalten.

Der o.g. Bebauungsplan wird geändert, um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

5. Kurze Beschreibung der Planung

Zentrales Ziel des Verfahrens ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für verdichteten Geschosswohnungsbau auf dem noch unbebauten Teil des Grundstücks Fl.Nr. 710/3 zu ermöglichen.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 4 BauNVO werden Flächen für sozialen Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Fortführend zum begonnenen fünfgeschossigen Gebäudekomplex der GeWoBau wird entlang der Fürther Straße eine ebenfalls fünfgeschossige Blockrandbebauung entwickelt.

Da das Plangebiet an der stark befahrene Fürther Straße liegt, ist von den Verkehrslärmemissionen, die sich bereits schon jetzt negativ auf die bestehende Wohnbebauung auswirken, auszugehen. Aus dem Grund muss entlang der Fürther Straße eine geschlossene Riegelbebauung vorgesehen werden.

Die gewünschte städtebauliche Innenentwicklungskonzeption mit der geplanten geschlossenen Riegelbebauung und eng gezogenen Baulinien im Eckbereich Fürther Straße /Kreuzwegstraße wird größtmöglichem Schutz gegen Verkehrslärmemissionen der o.g. Straßen bitten.

Es wird auf dem Grundstück eine Durchwegung vorgesehen um das Plan- und angrenzende Wohngebiet fußläufig an das Verkehrsnetz der Fürther Straße anzubinden.

Die o.g. Planung erfordert den Abriss der vorhandenen Garagen sowie den Rückbau der Stellplätze der bestehenden Wohnanlage Kreuzwegstraße 26-30 sowie deren Zufahrten.

Die erforderlichen, sich aus der Nutzung ergebenden Stellplätze sowohl für den Neubau als auch für die bestehende Wohnanlage Kreuzwegstraße 26-30 sollen komplett innerhalb des Geltungsbereiches der Planung untergebracht werden.

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 59 neue Wohneinheiten entstehen, davon 34 Wohnung im Gebäudekomplex der GeWoBau auf der Fl.Nr. 711/26 (im Bau) und ca. 25 bis 30 Wohneinheiten im geplanten Neubau auf der Fl.Nr. 710/3.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-33-70 soll den seit 03.05.1983 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan S-33-70, 1.Änderung im Teilen, innerhalb des Geltungsbereiches der

2. Änderung ersetzen.

Die aus der erfolgten Grundlagenermittlung gewonnenen Erkenntnisse sind detailliert in der Anlage 2 geschildert.

6. Weiteres Vorgehen

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung- wird folgende Verfahrensweise angewandt:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1. Und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auf Grundlage der vorgelegten Planungsunterlagen (s. Anlage 2) wird ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der dann auf Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB öffentlich ausgelegt wird.

In dem Beteiligungsschreiben ist auf die Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ohne die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltprüfung hinzuweisen.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben der Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.