



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-29-12 "südlicher Pfaffensteig" mit integriertem Grünordnungsplan, Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsempfehlungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Bebauungsplanentwurf
 - 2a. Textlichen Festsetzungen
 - 2b. Begründung
 - 2c. Umweltbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.11.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.11.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend der Vorschläge der Verwaltung als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ mit integrierten Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung inklusive Umweltbericht gebilligt.

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

1. Zusammenfassung

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für das Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ zu sichern sowie die Erschließungsanlagen ausbauen zu können, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 30.03.2012 ein Bebauungsplanverfahren W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ eingeleitet.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan wurden Stellungnahmen vorgebracht, die in der heutigen Sitzung zur Abwägung vorgelegt werden. Das Ergebnis dieser Abwägung fließt in den Bebauungsplanentwurf ein. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Am 20.01.2017 hat der Stadtrat auf Grund eines konkreten Bauvorhabens im Planungsbereich einen Beschluss gefasst, dass zur Wahrung des Gebietscharakters eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Geltungsbereich festzusetzen ist. In der heutigen Sitzung werden die damit verbundenen Konsequenzen auf die Entwicklung im Plangebiet geschildert und der Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorgelegt.

Zeitgleich mit der Durchführung des o.g. Bebauungsplanverfahrens wurde das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 eingeleitet, da sich die Geltungsbereiche der o.g. Bebauungspläne überschneiden.

1. Sachverhalt

Am 30.03.2012 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ verbunden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes W-10-63 beschlossen.

Am 16.05.2012 wurde eine durch die Verwaltung initiierte Ortsbegehung mit den Bürgern aus dem Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ durchgeführt. Die im Rahmen dieser Begehung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Im Zeitraum vom 10.09.2012 bis 10.10.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der heutigen Sitzung werden dem Stadtrat die vorgebrachten Stellungnahmen zur Entscheidung vorgelegt.

Die sich daraus ergebenden Planänderungen wurden im Bebauungsplanentwurf W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ eingearbeitet (Punkt 2 der Beschlussvorlage).

Auf Grundlage dieser Planung soll im nächsten Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen ergebende Planänderungen werden im Punkt 8 des Sachvortrages dargestellt.

3. Konsequenzen für die Planung

Vorwort

Entsprechend der Gebietsausweisung eines WA wurde in den früheren, für den Geltungsbereich der Planung geltenden Bebauungsplänen W-18a-72 und W-18a-85 eine zulässige maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach den o.g. Bebauungsplänen vollzog sich in den 80' Jahren bis zum Jahr 2016 die Bebauung im Gebiet „südlicher Pfaffensteig“.

Auch in den umliegenden Wohngebieten wurde die gleiche Bebauungsdichte festgesetzt:

W-18a-85, 1. Änderung, Bereich Nord - nördlich der Plangebietes (Rechtskraft 2010)	eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und die Mindestgrundstücksgröße von 600m ²
W-19-83 -südlich und östlich der Oberen Pfaffensteigstraße (Rechtskraft 1985)	maximal zulässige GRZ von 0,4.

Die o.g. Wohngebiete bilden zusammen mit dem Plangebiet „südlicher Pfaffensteig“ eine homogene Siedlungsstruktur.

Bebauungsdichte

Die Untersuchung der vorhandenen Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet hat ergeben, dass die vom Stadtrat beschlossene GRZ von 0,3 – (im Verfahren bezeichnet als GRZ1) auf einigen Grundstücken (ca. 8 Parzellen) überschritten ist (s. *Punkt 5.1.2.1 der Begründung und § 1.2.1.1 der textlichen Festsetzungen*).

Auf ca. 65 Parzellen (ca. 45% des gesamten Geltungsbereiches) wird die Grundflächenzahl mit der zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (im Verfahren bezeichnet als GRZ2) entsprechend der beabsichtigten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, überschritten (s. *Punkt 5.1.2.1 der Begründung und § 1.2.1.2 und 1.2.1.3 der textlichen Festsetzungen*).

Die Überbauung der Grundstücksflächen wurde aus dem genehmigten Bauanträgen und den Luftbildern des geografischen Systems der Stadt Schwabach (Stand: 08.08 2018) entnommen und dienten als Grundlage zur Einschätzung der vorhandenen Versiegelung auf dem jeweiligen Grundstück.

Fazit

Auf 45 % des gesamten Geltungsbereichs (*im Bild 5 in der Begründung*) sind unter Berücksichtigung der Festsetzung einer GRZ 1 von 0,3 keine Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. durch Einbau eines Wintergartens, eine Terrassenerweiterung o.ä) auf den Grundstücken gegeben, da die festgesetzte Grundflächenzahl in der Summe (GRZ1 und GRZ2) bereits ausgeschöpft bzw. überschritten ist. Mit der Reduzierung der GRZ werden Baurechte eingeschränkt und in die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke eingegriffen.

Um Entschädigungsansprüche zu vermeiden und dem Ziel des Bebauungsplanes gerecht zu werden, ist es erforderlich mindestens ein dem jeweiligen Gebäudebestand entsprechendes Baurecht festzuschreiben und für die betroffenen Grundstücke eine Fremdkörperfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vorzunehmen.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei der Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2-9 in überwiegenden bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Es kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das o.g. Recht ist eine anlagenbezogene Festsetzung. D.h. auf den von der Einschränkung betroffenen Grundstücken muss festgelegt werden, welche Anlagen erweitert, geändert und deren Nutzungsänderung vorgenommen werden dürfen.

Die Bestandpläne mit der Erfassung der bestehenden baulichen Anlagen und aktuellen Versiegelung auf den betroffenen Grundstücken vom 08.08.2018 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

4. Festlegung der Planinhalte

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wird im allgemeinen Wohngebiet, unterteilt je nach Bautyp und Gebäudehöhe (WA1, WA2, WA3 und WA4), mit Ausnahme der vorhandenen Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges (WA5), eine zulässige GRZ von 0,3 (bezeichnet als GRZ1) festgesetzt..

Die Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges im WA5 bildet im Planungsgebiet einen Sonderfall. Sie wurde auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-18a-72 genehmigt, der für den o.g. Bereich Hausgruppen mit einer GRZ von 0,4 festsetzte.

Auf Grundlage der bestandskräftigen Genehmigungen sowie der vorhandenen Grundstückszuschnitte wird im laufenden Verfahren für die bestehende Reihenhausbebauung folgende Festsetzung getroffen: Hausgruppen mit einer GRZ von 0,4.

Die Überschreitung um die Hälfte der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (bezeichnet als GRZ2) wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen müssen auf den genannten Grundstücken zur Sicherung des Bestandes Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden.

Betroffen sind die Grundstücke, auf denen die Überbauung:

- durch die Hauptgebäude die zulässige GRZ1 von 0,3 überschreitet und somit die Wiederherstellung der rechtmäßig errichteten Hauptgebäude nicht mehr zulässig wäre,
- durch die Hauptgebäude und Nebenanlagen die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ1 und GRZ2) überschritten wird und somit die Wiederherstellung der vorhanden, rechtmäßig genehmigten bauliche Anlagen nicht mehr möglich wäre.

Die o.g. betroffenen Grundstücke wurden im § I.2 der textlichen Festsetzungen gesondert genannt und die Notwendigkeit dieser Vorgehensweise im Punkt 5 der Begründung erläutert.

4.2 Bautyp: Einzel- und Doppelhausbebauung /Reihenhäuser

Doppelhausbebauung im Planungsgebiet

Im Plangebiet sowie in der Umgebungsbebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Im ursprünglichen Bebauungsplänen: W-18a-72 und W-18a-85 waren die Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich zulässig. Darauf aufbauend sind Einzel- und Doppelhäuser im Geltungsbereich, mit Ausnahme des westlichen und südlichen Randbereiches des Planungsgebietes zulässig. Die Grundstücke, die direkt am o.g. Rand angrenzen, sollen zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes von der Verdichtung der Bebauung (durch Doppelhäuser) ausgenommen werden und nur mit Einzelhäusern bebaut werden dürfen.

Die vorhandenen rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen (Doppelhäuser westlich der Straße Am Pfaffensteig) genießen weiterhin Bestandschutz.

Sonderfall- Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges

Östlich des Efeuweges sind 12 Reihenhäuser vorhanden.

Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ ungeeignet für die weitere Entwicklung einer Reihenhausbebauung. Diese aus dem Jahr 1980 stammenden Reihenhäuser wirken als Fremdkörper im Plangebiet.

Die Gebäude befinden sich in gutem baulichen Zustand. Daher erscheint auch eine langfristige Überplanung dieses Reihenhausgebietes nicht realistisch.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte bleibt planungsrechtlich nur die Möglichkeit, trotz des gebietsfremden Bebauungstyps, im o.g. Bereich Hausgruppen zuzulassen.

4.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind mehrere Wohnhäuser mit zwei bzw. sechs Wohneinheiten im Bestand vorhanden. Um eine angemessene Nutzung der Wohngebäude weiterhin zu ermöglichen wird von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht und die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei festgelegt. Dadurch bleibt die Eigenart des Gebietes erhalten.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude soll verhindern, dass das o.g. Gebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine Zunahme des Verkehrs verursachen würde.

Die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen mit mehr als zwei Wohneinheiten genießen weiterhin einen Bestandschutz.

4.4 Festlegung der Gebäudehöhen

Das Gelände im Plangebiet ist insbesondere entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sehr abschüssig und fällt von Süden nach Norden von ca. 357 m ü. NN auf etwa 345 m ü. NN. In der Mitte und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes fällt das Gelände nach Norden weniger steil (maximal 2-3 m).

Die geplante Gebäudehöhe im Planungsgebiet orientiert sich überwiegend am Gebäudebestand.

Es werden in Wohngebieten WA1-WA5 folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

WA1	nur Einzelhäuser	3,50 m	I-geschossig:
WA2	nur Einzel- und Doppelhäuser	3,50 m	I- geschossig
WA3	nur Einzel- und Doppelhäuser	4,20 m	I- geschossig
WA4	nur Einzel- und Doppelhäuser	6,50 m	II- geschossig
WA5	nur Hausgruppen	6,50 m	II- geschossig

Das hat zu Folge, dass im Bereich des WA1, WA2 und WA3 die Gebäudehöhe auf der straßenzugewandten Seite einer eingeschossigen Bebauung entsprechen wird. Eine höhere Bebauung ist aufgrund der steilen Hanglage (nördliche Geltungsbereichsgrenze) bzw. einer direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet oder zur freien Landschaft in den o. g. Randbereichen städtebaulich nicht vertretbar.

Im Bereich des WA4 sind bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden. So wird die geplante Gebäudehöhe abgeleitet aus dem Bestand ebenfalls mit einer Wandhöhe von 6.50 m festgesetzt, dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Bebauung in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und nimmt Rücksicht auf den Bestand und die vorhandene Umgebung.

5. Umgang mit der ökologischen Ausgleichsbilanzierung

Im Verfahren wird auf die ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus den nachstehend genannten Gründen verzichtet.

Ausgangszustand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es gibt lediglich von ca. 144 Parzellen ca. 11 Grundstücke, die noch unbebaut sind bzw. durch eine weitere Grundstücksteilung noch zusätzlich bebaut werden können. Für die Grundstücke im Planungsgebiet besteht bereits ein Baurecht. Schon jetzt können die Vorhaben, die die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen, im Plangebiet ohne Anwendung der ökologischen Ausgleichsbilanzierung zugelassen werden.

Planungszustand

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird die zulässige GRZ bis auf den Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges auf 0,3 eingeschränkt. Bei der Erstellung der Planungskonzeption wurde Wert auf Erhalt der wertvollen Grünstrukturen gelegt.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (wie z. B. Erhalt der Hecken und Bäume entlang der Erschließungswege) wird der ökologische Eingriff minimiert und dadurch ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

Anstelle der ca. 11 m breiten Erschließungswege im Bestand werden neue Straßenquerschnitte mit einer Breite von ca. 5.0 m konzipiert. Die verbliebenden Flächenanteile aus den nicht verbrauchten öffentlichen Verkehrsflächen werden als Straßenbegleitgrün mit Bauminselfestgelegt.

Fazit

Die Vorhaben, die die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen, können im Plangebiet ohne Anwendung der ökologischen Ausgleichsbilanzierung schon jetzt zugelassen werden. Durch die vorliegende Planung mit der reduzierten GRZ von 0,3, den reduzierten Straßenquerschnitten und dem größtenteils Erhalt der Grünelemente wird der ökologische Eingriff als gering eingestuft, so dass die Erstellung einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für nicht erforderlich gehalten wird.

6. Umgang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Es wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Im Bebauungsplanverfahren wird aus diesem Grund auf die Erstellung einer saP verzichtet.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde behutsam mit den Grünstrukturen umgegangen und artenschutzrechtliche Belange wie nachstehend geschildert, berücksichtigt:

- Die geplanten Baugrenzen und Straßenabgrenzungen nehmen größtenteils auf die Grünelemente Rücksicht.
- Der Baumbestand im Plangebiet wird durch die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach unter Schutz gestellt.
- Im Bebauungsplan werden zusätzlich Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs festgesetzt, die der Eingriffsminderung über die reduzierte Bodenversiegelung dienen.
- Im Rahmen der gestellten Bauanträge werden Prüfungen vorgenommen in welcher Weise Bäume und Grünbestände auf den Grundstücken erhalten werden können und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Das Umweltschutzamt wird dabei beteiligt.

7. Schilderung der wichtigsten Planänderungen

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen und aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergaben, wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung eingearbeitet.

Im Planblatt:

- Das Planblatt wurde auf der Grundlage der aktuellen digitalen Grundkarte erstellt
- Baugrenzen wurden entsprechend dem Bestand und der zu erhaltenden Grünstrukturen (Bäume Sträucher und Hecken) angepasst
- Festsetzung der Gebäudehöhe und Bezugshöhen wurden detailliert ausgearbeitet
- Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurden geändert

In den textlichen Festsetzungen:

1. *Art der baulichen Nutzung*

- Allgemeines Wohngebiet (WA) wird in 5 Bereiche (WA1 bis WA 5) je nach Bautyp und Gebäudehöhe aufgeteilt.
Im WA1- WA5 werden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO *Betriebe des Beherbergungsgewerbe (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5)* ausgeschlossen

2. *Maß der baulichen Nutzung:*

- Von der geplanten GRZ von 0,35 wird für das Plangebiet mit Ausnahme der Reihenhausbebauung (WA5) eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für die Hausgruppen in WA5 gilt die GRZ von 0,4
- Es erfolgte eine Festsetzung der Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
- Neue Fassung der Regelung für die überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung der Bezugshöhen
- Wandhöhen wurden modifiziert

3. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wurde präzisiert, insbesondere erfolgte Ausschluss der Nebenanlagen in 5.0 m breiten Grundstücksstreifen entlang des Landschaftsschutzgebietes

4. Flächen für die Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung wurden entsprechend den Bestand in die Planung übernommen

5. Dachneigung und Festsetzungen für die Dachaufbauten wurden modifiziert

6. Neudefinition Kniestock

7. Vorgaben bezüglich der Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen

8. für die Wärmepumpen gilt, dass diese Anlagen auf Grund der möglichen Lärmentwicklung nur innerhalb der Gebäude zu errichten sind

9. die Festsetzungen für die Grünordnung verbunden mit den Schutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes wurden grundlegend überarbeitet

Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung wurden unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts eingearbeitet.

8. Nächster Verfahrensschritt

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ durch den Stadtrat folgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB.

9. Kosten

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