

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/309/2019

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Lydia Kartmann

Entwicklung von kleineren Baugebieten in Schwabach - Antrag der SPD-Stadtratsfraktion

Anlagen:
Antrag SPD Stadtratsfraktion

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.07.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Prioritätenliste der Stadtplanung wird für das Jahr 2019 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung der Katholischen Kirche ergänzt. Ab dem Jahr 2020 wird jährlich mindestens ein kleines Planungsvorhaben in die Bearbeitung mit aufgenommen.

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

I. Zusammenfassung

Die Sitzungsvorlage behandelt den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion, in dem es um die Entwicklung von kleineren Baugebieten in Schwabach geht. Hier soll vorrangig der Einsatz des § 34 BauGB angewandt und für Entwicklungsflächen unter zwei Hektar prinzipiell die Möglichkeit der Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geöffnet werden.

Die Verwaltung zeigt den Handlungsspielraum auf der Grundlage des Baugesetzbuches auf und empfiehlt kleinere Bauvorhaben auf der Basis der rechtlichen Grundlagen zu forcieren.

II. Sachvortrag

Die SPD-Stadtratsfraktion hat einen „Antrag zur Entwicklung von kleineren Baugebieten in Schwabach“ gestellt. Darin führt sie an, dass zur Lückenschließung verstärkt der § 34 BauGB angewandt werden soll und führt aus, dass für Bauvorhaben mit fünf oder weniger maximal zweigeschossigen Gebäuden ein Bebauungsplanverfahren vermieden werden sollte.

Weiterhin kommt der Vorschlag, dass in Ergänzung der Prioritätenliste der Stadtplanung für Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes unter 2 ha die Möglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prinzipiell geöffnet werden soll bzw. verstärkt externe Planungsleistungen eingesetzt werden sollen.

Es wird ausgeführt, dass es dazu erforderlich ist, dass private Vorhabenträger einen nachweislich qualifizierten Planer mit der Aufstellung beauftragen und sich im Laufe des Verfahrens keine planungsrechtlichen Hindernisse ergeben, die ein Eingreifen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung erfordern.

Der Antrag wird mit steigendem Wohnraumbedarf in Schwabach und die Konzentration der amtlichen Planungskapazitäten auf größere Bauvorhaben und nicht zuletzt eine Entlastung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung begründet. Der Antrag ist als Anhang beigelegt.

Der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Er kommt zum Einsatz, wenn die Bebaubarkeit eines Grundstücks nicht über einen Bebauungsplan geregelt ist. Im § 34 BauGB wird über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestimmt: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. ...“ Der Auslegungsspielraum des § 34 BauGB ist hinreichend durch Gerichtsurteile definiert. Wenn ein Lückenschluss durch die Anwendung des § 34 BauGB möglich ist, wird es in der Genehmigungspraxis des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung so gehandhabt.

Im § 1 BauGB ist klar geregelt, dass die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen haben – ein qualifizierter Planer kann mit der Planung, aber nicht mit der Aufstellung der Bauleitplanung beauftragt werden. Die Stadt Schwabach muss Herrin des Verfahrens sein und ist für deren Inhalt verantwortlich. Private Vorhabenträger vertreten private Belange, die Stadt Schwabach hat zum Wohl der Allgemeinheit zu handeln. Erst in der Überlappung beider Belange entsteht eine von allen Seiten vertretbare Planung. Im Einzelnen sind die Anforderungen an einen Bebauungsplan detailliert in § 1 BauGB geregelt.

Die Vorgaben für einen Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in § 12 BauGB geregelt und sind Basis der Entscheidung, welche Art von Bebauungsplan aufzustellen ist. In der Regel wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger erstellt, die Gemeinde hat den Bebauungsplan aufzustellen – siehe Ausführungen oben.

In der Regel eignet sich der VEP jedoch nur für Bauvorhaben, die bereits bei Planaufstellung hinreichend genau definiert sind.

Derzeit wird der Einsatz externer Planer dadurch erschwert, dass es im Bereich der Stadtplanung wenig qualifizierte Planer gibt, die wiederum aktuell mehr als ausgelastet sind. Die Erfahrung zeigt, dass der Aufwand für die Verwaltung unter den gegebenen Umständen nicht geringer wird.

Nach Auffassung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung ist es durchaus sinnvoll externe Planer zu beauftragen und auch kleinere Bauvorhaben voranzutreiben. Sofern die Vorgaben des Baugesetzbuches eingehalten werden, kann der § 34 verstärkt zur Anwendung kommen.

Es wird vorgeschlagen, die Prioritätenliste der Stadtplanung für das Jahr 2019 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung der katholischen Kirche am Vogelherd zu ergänzen. Ab dem Jahr 2020 sollte jährlich mindestens ein kleineres Planungsvorhaben in die Bearbeitung aufgenommen werden.

III. Kosten

Aus dem Antrag entstehen keine unmittelbaren Kosten