



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-116-17 für das Gebiet zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße-Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-116-17
2. Bebauungsplanvorentwurf mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 2a) und der Begründung inklusiv ökologische Bilanzierung mit Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen (Anlage 2b)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.05.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße“ wird um den Erschließungstich zum Uigenauer Weg erweitert. (Anlage 1)
2. Dem Bebauungsplan S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße“, bestehend aus dem Bebauungsplanvorentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf den Vorentwurf der Begründung (Anlage 2) zugestimmt.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Planungskosten: 22.000,- € + Kosten für externe Gutachten Honorarkosten für Gutachten und Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen (siehe Kostenübernahmevertrag vom 25.04.2017)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungskosten: 22.000,- € + Kosten für externe Gutachten Keine - Die anfallenden Kosten werden vom Investor übernommen. (Kostenübernahmevertrag vom 25.04.2017)		
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja – PSK 511101.5271930		
Folgekosten?	Keine		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ* - s. Begründung zum Bebauungsplan Punkt 7		Nein*
	Nein		

Zusammenfassung

Der Investor, die TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH hat eine schriftliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1130/1, Gemarkung Schwabach abgeschlossen, das Grundstück zu erwerben und beabsichtigt diese Fläche zur Eigentumsbildung mit einer lockeren Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, zu bebauen.

Eine Erklärung zur Planungskostenübernahme wurde vom Investor unterzeichnet. Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Stadtrat am 24.02.2017 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren S-116-17 gefasst.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat zwei Prüftaufträge an die Verwaltung erteilt:

1. Möglichkeit zur Umsetzung von sozialgefordertem Wohnungsbau im Bereich der Planung und
2. Möglichkeit einer Verkehrsanbindung des Plangebietes an den Uigenauer Weg im Süden.

Die Ergebnisse der Prüfung werden vorgestellt und Beschlussempfehlungen für den Stadtrat vorgeschlagen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Erschließungsfläche (Fl.Nr. 1134/1, Gemarkung Schwabach), die im Außenbereich liegt, erweitert wurde, kann der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Stadtratsbeschluss, zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 24.02.2017 gefasst, wurde bereits festgelegt, dass das Bebauungsplanverfahren in ein umfassendes Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB überführt wird, sollten die Voraussetzungen nicht erfüllt werden können.

In der heutigen Sitzung wird um Zustimmung zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gebeten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans S-116-17 wird vorgestellt und das Gremium um Zustimmung gebeten.

II. Sachverhalt

Bemerkung: im Sachvortrag genannte Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

1. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-116-17 gefasst und beschlossen, dass bei der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan S-116-17 die städtebaulichen Aspekte und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid“ berücksichtigt werden sollen.

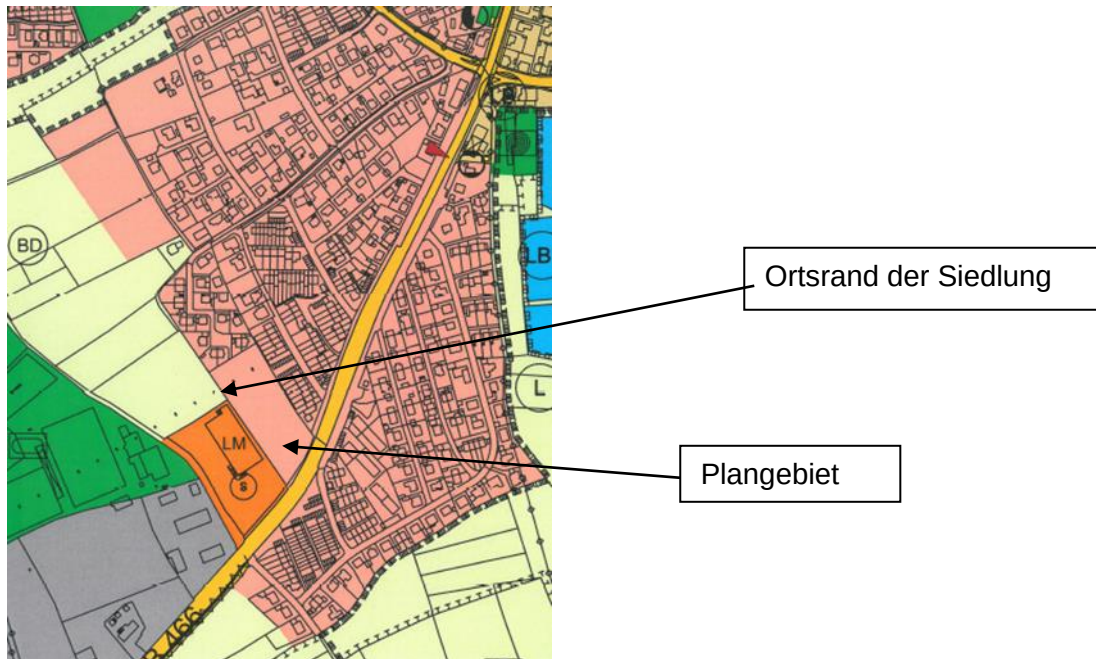
Im Vorfeld der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes wurde zur Klärung der Erschließungsproblematik für das zukünftige Planungsgebiet ein Verkehrs-/Lärmschutzgutachten und die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Kreuzung Nördlinger Straße (B466) / Steinmarckstraße / Schützenstraße in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse sind in das städtebauliche Konzept bzw. in den Bebauungsplanvorentwurf eingeflossen.

2. Ergebnisse der Prüfung der Aufträge des Stadtrates aus der Stadtratssitzung vom 24.02.2018

2.1 Möglichkeit zur Umsetzung von sozialgefordertem Wohnungsbau

In Schwabach gibt es weiterhin einen steigenden Wohnraumbedarf. In den angespannten Wohnungsmärkten fehlt in der Regel Bauland für den aktuell erforderlichen sozialgeforderten Wohnungsbau.

Der Planbereich ist in Randlage der Ortschaft „Laubenhaid“ aus städtebaulicher Sicht für Geschosswohnungsbau ungeeignet.



Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt durch die Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 1130/1 den Ortsrand abzurunden und eine lockere Wohnbebauung, entsprechend der umliegenden städtebaulichen Struktur zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte und die planungsgrundsätzlichen Inhalte des früheren Bebauungsplanentwurfes S-87-96 „Laubenhaid“ für dieses Gebiet wird eine lockere Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern mit einer Stichstraße als Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Art der Bebauung entspricht der Gebäudetypologie der umliegenden Bebauung und der Baudichte der Wohnsiedlung „Laubenhaid“ als Siedlungsabschluss.

Die Realisierung von Geschosswohnungsbau würde zur Verstärkung der vorhandenen Spannungskonflikte in Bezug auf die Verkehrsdichte in der benachbarten Wohnsiedlung führen. Eine dichte Bebauung würde zusätzliche öffentliche Parkplätze und einen weiteren Flächenverbrauch für Erschließungsanlagen nach sich ziehen.

In Abwägung der Vor- und Nachteile ist das Gebiet des Bebauungsplan S-116-17 aus Sicht der Stadtplanung keine geeignete Fläche für die Umsetzung sozialgeforderten Wohnungsbaus. In der Stadt Schwabach gibt es geeignete Flächen an anderer Stelle, z.B. Wohnbaufläche nördlich der Wiesenstraße, die zeitnah für eine dichtere Bebauung entwickelt werden können.

2.2 Möglichkeit einer Verkehrsanbindung an den Uigenauer Weg im Süden

Diesem Prüftauftrag liegen nun die Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens sowie die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Kreuzung Nördlinger Straße (B466) / Steinmarckstraße / Schützenstraße zugrunde.

Im Vorfeld der Vergabe des Verkehrsgutachten wurden sechs verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Zwei davon, der Anschluss über die Franz-Peter-Seifert-Straße und über den Garagenhof auf der Fl. Nr. 1129/40 der angrenzenden Reihenhausbauung an der Knöllingerstraße mussten verworfen werden, da die Verkehrssicherheit in den beiden Fällen nicht gewährleistet wäre.

Danach wurde die Zufahrtsmöglichkeit südlich des Edeka- Marktes unter Einbeziehung der Fachdienststellen betrachtet.

Zufahrt südlich des Edekas über die Nördlinger Straße (West)

Die verkehrsplanerische Überprüfung hat ergeben, dass die Verkehrsanbindung über den heute bestehenden Feldweg südlich des Edeka-Marktes ausgeschlossen wird, da bei der angedachten Ausfahrtmöglichkeit unmittelbar im Kreuzungsbereich des Knotenpunktes Nördlinger Straße-Uigenauer, insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle, keine Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Die Erschließung des Baugebietes in der o.g. Form ist nicht zulässig, da die Zufahrt deutlich zu nah an der stark befahrenen Bundesstraße B466 liegen würde.

Durch den EDEKA-Markt und den Sportplatz ist der Uigenauer Weg gut frequentiert und somit die Rückstaugefahr auf die B466 zu hoch.

Aus diesem Grund wurde beim Bau des EDEKA-Marktes die Auflage erteilt, dass die Zufahrt zum EDEKA-Markt in einer Entfernung von ca. 70 m zur Bundesstraße zu erfolgen hat.

Des Weiteren fehlen in der Nördlinger Straße stellenweise die notwendigen Breiten für den Fußgänger- und Radverkehr – sowohl im Einbahn- als auch im Zweirichtungsverkehr. Somit kann aus den o.g. Gründen das geplante Wohnbaugebiet nicht über eine Anbindung südlich des Edeka-Marktes erschlossen werden.

3. Weitere untersuchte Varianten der Erschließung des geplanten Wohngebietes

Folgende Erschließungsvarianten wurden geprüft:

- Anbindung an die Nördlinger Straße (Ost) über das bestehende Wohngebiet „Laubenhaid“- (Variante 1),
- Anbindung an die Nördlinger Straße (West) über den Parkplatz des Edeka- Marktes (Variante 2A) und nördlich des EDEKA-Marktes (Variante 2B)

Von den o.g. untersuchten Zufahrtsmöglichkeiten für das zukünftige Plangebiet wurden zwei Erschließungsvarianten herausgearbeitet (unter Beachtung der untersuchten Varianten, städtebaulichen Beurteilung, verkehrlichen Beurteilung und Stellungnahme StBA sowie der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens):

Variante 1

Erschließung über das bestehende Wohngebiet / Anbindung über Nördlinger Straße (Ost)

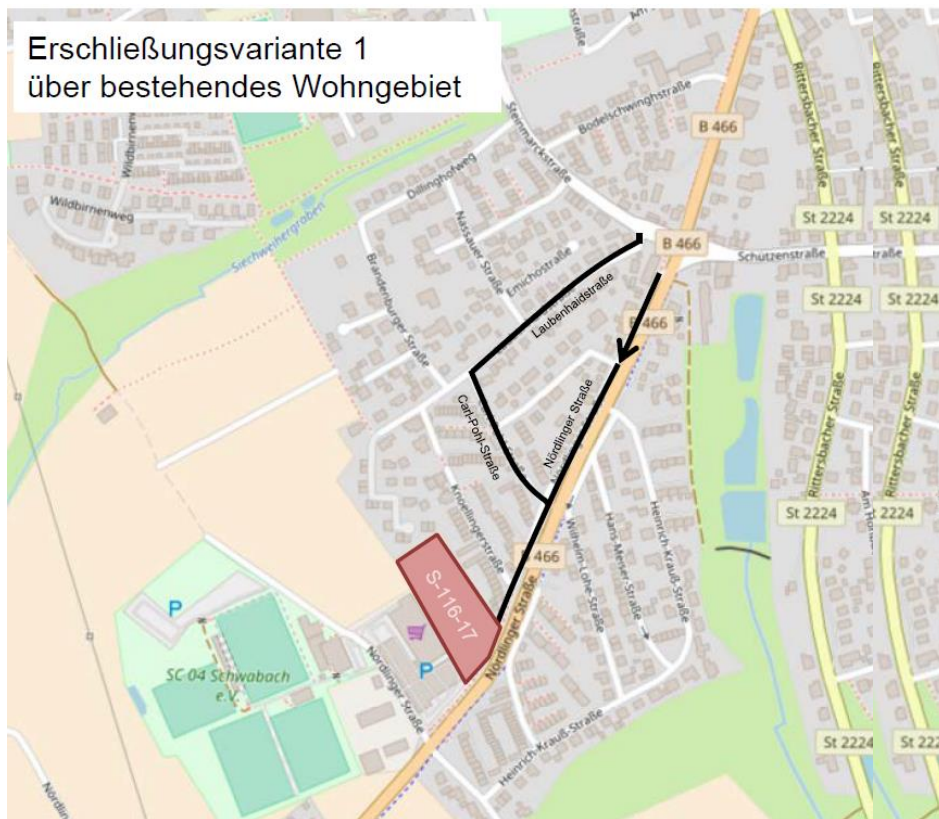


Bild 1- Anbindung durch die bestehende Wohnsiedlung „Laubenhaid“

In dieser Erschließungsvariante 1 soll das Plangebiet über die Laubenhaidstraße, Carl-Pohl-Straße und den Seitenast der Nördlinger Straße verkehrlich erschlossen werden.

Die Variante Laubenhaidstraße, Knöllingerstraße und Nördlinger Straße scheidet bisher aus, da der Stadt Schwabach im Bereich der Knöllingerstraße Straßengrund fehlt.

Daraus ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Planung und die umliegenden Gebiete:

- Im Plangebiet muss eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ausgebildet werden. (Diese Erschließungsvariante, das Plangebiet über den am Damm der Nördlinger Straße verlaufenden Erschließungsweg zu erschließen, war auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan S-87-96 so vorgesehen).
- Die Carl-Pohl-Straße und die Laubenhaidstraße sind gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-4-62 5,50 m breit inkl. eines 1,50 m breiten Gehwegs. Bei einer Breite von 5,50 m ist der Begegnungsfall Pkw / Lkw möglich. Da jedoch im Bereich der Reihenhausbauung ein hoher Parkdruck herrscht und dort schon jetzt intensiv im Straßenraum geparkt wird, steht die o.g. Straßenbreite nicht immer zur Verfügung. Es bleibt eine 3,5 m breite Restfahrbahn, die keinen Begegnungsverkehr zulässt.
- Um das zusätzliche Wohngebiet ordnungsgemäß zu erschließen, muss der ruhende Verkehr neugeordnet werden und zwar durch Halteverbote in den Bereichen, in denen eine Begegnung Pkw / Pkw und Pkw / Lkw ermöglicht wird. Dadurch entfallen im öffentlichen Raum Flächen die jetzt zum Parken genutzt werden.

- Da der Verkehr über die Carl-Pohl-Straße und nicht über die Knöllingerstraße geleitet werden kann, muss ein Teil des am Damm der Nördlinger Straße verlaufenden Erschließungsweges mitgenutzt werden. Dieser ist stellenweise nur 3,50 m breit. Für Begegnungsverkehr ist dies nicht ausreichend und muss für den Begegnungsverkehr und eine sichere Abwicklung für Fuß- und Radverkehr verbreitert werden.
- Im Zuge des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ wurde von Anwohnern darauf hingewiesen, dass es in der Spitzenstunde am Morgen Rückstau bei der Ausfahrt aus der Laubenhaidstraße gibt. Die Ausfahrt ist im Rückstaubereich der Ampel an der Kreuzung Steinmarckstraße / Nördlinger Straße / Schützenstraße. Das Staatliche Bauamt Nürnberg hat gefordert, dass die Leistungsfähigkeit der Kreuzung untersucht wird. Mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachten wird die Überlastung des Knotenpunktes 1 (Steinmarckstraße – Laubenhaidstraße) und des Knotenpunktes 2 (Nördlinger Straße – Schützenstraße – Steinmarckstraße) im Bestand bestätigt. Bereits jetzt ist mit langen Wartezeiten und Rückstau zu rechnen.

In Abwägung der Ergebnisse aus den verkehrlichen Untersuchungen wird die Anbindung des Neubaugebietes über den Uigenauer Weg auf die Nördlinger Straße empfohlen.

Variante 2

Erschließung über den Uigenauer Weg

Im Vorfeld der gutachterlichen Prüfung wurden zwei weitere Zufahrtsvarianten (Variante 2A und 2B) untersucht.

Variante 2A Erschließung über Edeka Parkplatz / Anbindungen an den Uigenauer Weg

Um das bestehende Wohngebiet bis zu einem gewissen Grad von zusätzlichem Verkehr zu entlasten, gab es die Überlegung ergänzend eine Ausfahrtmöglichkeit über den Edeka-Parkplatz zu schaffen. Diese Ausfahrtmöglichkeit wäre jedoch nur auf Pkw beschränkt gewesen. Die Haupteinschließung wäre weiterhin über das bestehende Wohngebiet nötig gewesen, insbesondere für den Lkw-Verkehr, die Müllabfuhr und die Feuerwehr.

Diese Variante wird nicht weiterverfolgt, da hier von mehreren Dienststellen (Stellungnahme vom StBA, Stadtdienste, Stadtverkehr) darauf hingewiesen wurde, dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet ist.

Variante 2B Zufahrt nördlich des Edeka Lebensmittelmarktes über den Uigenauer Weg

Der Vorteil dieser Variante besteht in der Unabhängigkeit der Erschließung vom Bestand. Der Gutachter stellt fest, dass die Variante 2 erheblichen Vorteil mit sich bringt. Dadurch wird der zusätzliche Verkehr nicht über die belastete Mischspur in der Steinmarckstraße abfließen. Auch das bestehende Wohngebiet „Laubenhaid“ mit sehr wenigen Kapazitäten im Straßenraum wird nicht belastet. Verkehrstechnisch ist sie die sicherste Möglichkeit, das Neubaugebiet zu erschließen.

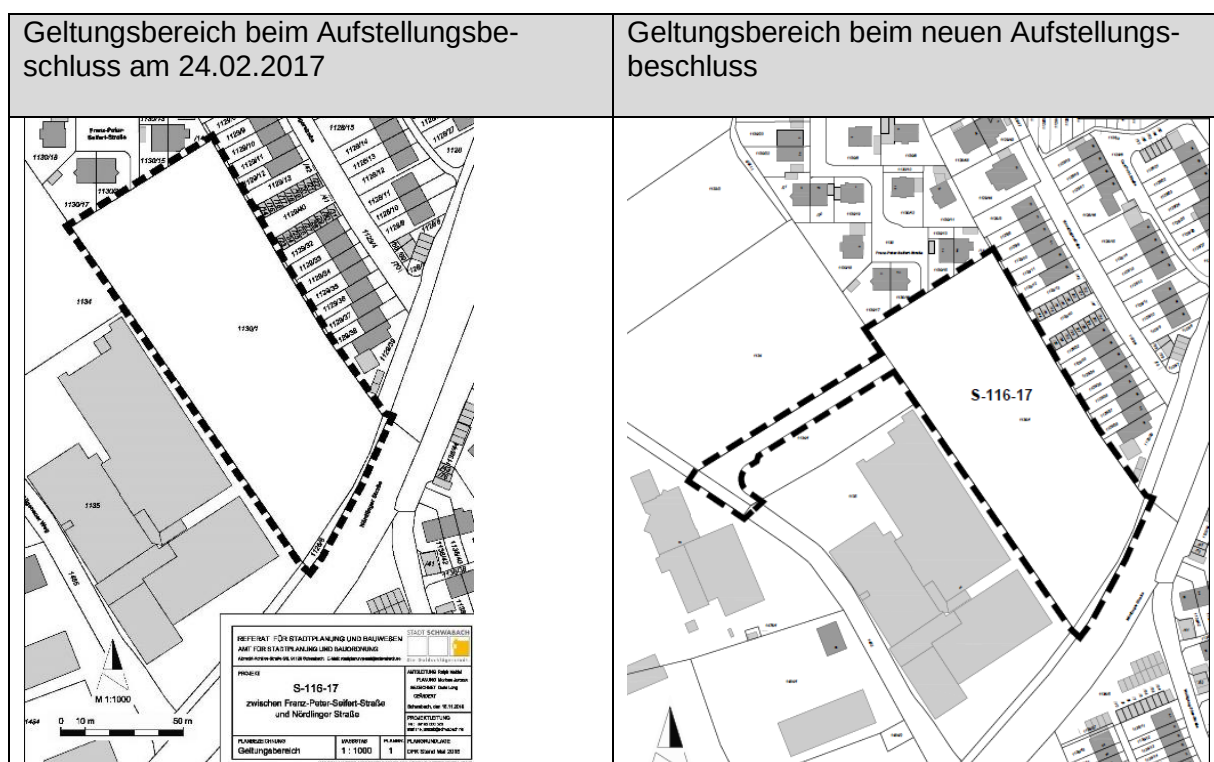
Bei dieser Variante könnte gleichzeitig die Anlieferung zum EDEKA-Markt über das neue Straßenanbindungsstück erfolgen. Daraus resultiert, dass Andienungs- und Rangierflächen auf dem EDEKA-Markt Grundstück entfallen können.

Die für die Planung relevanten Belange werden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan S-116-17 abgeklärt.

Gleichzeitig wird der wirksame Flächennutzungsplan im Bereich der neu geplanten Anbindung mit der dazugehörigen Erweiterungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im 4. Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach geändert.

4. Geltungsbereich des neu eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens

Die sich aus der Analyse der Erschließungsproblematik ergebende Konzeption der Anbindung des neuen Wohnbaugebietes an den Uigenauer Weg führt dazu, dass der Geltungsbereich des am 24.02.20217 aufgestellten Bebauungsplanes S-116-17 um die Zufahrtsfläche auf der Fl.nr. 1134/1 und die Teilfläche des Straßenstücks des Uigenauer Weges Fl.nr. 1465 erweitert werden muss.



Das Planblatt mit der Erweiterung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

5. Weiteres Vorgehen,

Nach Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf S-116-17 „Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert-Straße und Nördlinger Straße“ durch den Stadtrat soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

6. Vereinbarungen mit dem Investor

Kostenübernahmevereinbarung

Der Kostenübernahmevertrag zwischen Stadt Schwabach und TRIAS IMMO ENGINEERING GmbH wurde abgeschlossen. Er wurde verpflichtet, die Kosten für die Erarbeitung des erforderlichen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes sowie des Planes mit der Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen inklusive Maßnahmenplan zu übernehmen. Diese Planungsarbeiten werden durch die Stadt oder eines von Ihr beauftragten Planungsbüros erfolgen. Sollte während des Verfahrens die Erstellung weiteren Gutachten erforderlich sein, werden die dafür entstehenden Kosten vom Investor getragen.

Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Schwabach schließt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag. Nach diesem Vertrag sind die u.a. Erschließungs-, Kinderspielplatz- und Lärmschutzanlagen im ausgebauten Zustand an die Stadt Schwabach unentgeltlich abzutreten. Der Erschließungsträger muss die dafür entstehenden Kosten übernehmen.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.