



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/364/2020

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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick
---------------------------------

**Bebauungsplan S-98-02 „Gewerbegebiet westlich und südlich der Industriestraße,, - Grundsätzlicher Umgang mit den Festsetzungen bei Errichtung eines Lagers für gefährliche Abfälle der Firma K. Bonn Abfallwirtschafts GmbH & Co. KG (Industriestraße 6)**

Anlagen:

1. Betriebsstandort und geplanter Standort des Lagers für gefährliche Abfälle
2. Bebauungsplan S-98-02
3. schematische Darstellung der festgesetzten Grünflächen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.05.2020	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans S-98-02 bezüglich der Grünflächen im Bereich des geplanten Lagers für gefährliche Abfälle wird in Aussicht gestellt. Eine erneute Vorstellung des Vorhabens im Planungs- und Bauausschuss erfolgt nur bei wesentlicher Änderung der Rahmenbedingungen.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, mittelfristig den dem Bebauungsplan S-98-02 zu Grunde liegenden Grünordnungsplan auf seine Realisierbarkeit hin zu überprüfen und für einen realisierbaren Konzeptansatz ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan vorzubereiten.
- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die bereits bebauten Flächen in Richtung Bundesautobahn 6 zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Planungskosten intern, falls erforderlich: Gutachten und externer ökologischer Ausgleich
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			Erforderliche Untersuchungen können über das allgemeine Planungskonto (511101.5271930) bereitgestellt werden. Kosten für den ökologischen Ausgleich sind von den Eigentümern der betreffenden Grundstücke zu zahlen.
Folgekosten			Pflegemaßnahmen der ökologischen Kompensationsmaßnahmen

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## I. Zusammenfassung

Der bisherige Standort zur Lagerung gefährlicher Abfälle der Firma K. Bonn Abfallwirtschafts GmbH & Co. KG (Firma Bonn) wurde vom Eigentümer der Fläche Am Kieferschlag 22 gekündigt. Auf dem Betriebsstandort Industriestraße 6 soll die Lagerung in einer bestehenden Halle und der angrenzenden Flächen erfolgen. Eine entsprechende Genehmigung nach BImSchG, die eine baurechtliche Genehmigung einschließt, soll erarbeitet werden.

Daher soll vom Grundsatz her entschieden werden, wie mit den festgesetzten Grünflächen, die größtenteils in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind, umgegangen werden soll.

## II. Sachverhalt

### Anlass

Die Firma K. Bonn Abfallwirtschafts GmbH & Co. KG (Firma Bonn) hat ihren Betriebsstandort in der Industriestraße 6, dem damaligen Betriebsgelände der Fränkischen Überlandwerke, und entsorgt Abfälle aller Art.

Das zur Firma gehörende Lager für gefährliche Abfälle befindet sich derzeit Am Kieferschlag 22. Der dortige Mietvertrag wurde vom Eigentümer zum 30.06.2021 gekündigt, so dass die Firma Bonn das Lager bis dahin auf dem eigenen Grundstück Industriestraße 6 unterbringen möchte bzw. muss.

Konkret vorgesehen ist die Nutzung in der ehem. Transformatoren-Halle und der sich südlich daran anschließenden Freifläche. In diesem Bereich sollen die gefährlichen Abfälle in Containern gelagert und umgeladen werden (Anlage 1). Dabei sollen die maximalen Lagermengen von <50 Tonnen wie am bisherigen Standort beibehalten werden. Durch Bündelung des Unternehmens an einen Standort entfallen innerbetriebliche Transportwege im Schwabacher Stadtgebiet. Durch die Nutzung der vorhandenen Halle und den Einbau eines Ölabscheiders wird die Lagerung verbessert (bisher erfolgt die Lagerung in sogenannten Systemcontainern unter freiem Himmel).

In einer ersten Vorstellung des Vorhabens bei der Unteren Immissionschutzbehörde sowie der Unteren Abfallbehörde der Stadt Schwabach wurde die Notwendigkeit eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens (BImSchG-Genehmigung) erläutert. In einem solchen Verfahren sind die baurechtlichen Belange (Baugenehmigung) inkludiert.

Baurechtlich lassen sich die Rahmenbedingungen des Firmengeländes und des Vorhabens wie folgt zusammenfassen:

- das Firmengelände befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-98-02 (Anlage 2)
- der Bebauungsplan ging zum Zeitpunkt der Aufstellung davon aus, dass auf den bestehenden Gewerbeflächen größere Abbrüche erfolgen werden, die Grundstücke in mehrere Gewerbenutzungen aufgeteilt und mehr Grünstrukturen (Aufwertung der Sandmagerachse, etc.) umgesetzt werden können.  
Faktisch erwarb die Firma Bonn die heutige Betriebsfläche und die Grünfestsetzungen ziehen sich mitten durch das Firmengelände und die vorhandene Bebauungsstruktur

### Probleme

- die Zielsetzung der generellen Neuordnung des Gewerbegebiets blieb aus, die vorhandenen Gebäudestrukturen und dazugehörigen Außenflächen wurden stattdessen nachgenutzt, wie bei Firma Bonn. Die festgesetzten Grünstreifen verlaufen damit teilweise quer durch die Betriebsflächen und Gebäudestrukturen. Für die baulich vor-

handenen Strukturen besteht Bestandsschutz, d.h. die Festsetzungen werden nicht oder zumindest nur über einen sehr langen Zeitraum umsetzbar sein. Bei gewerblichen Veränderungen, wie beispielsweise der Erweiterung der Dr. Klaus Karg KG konnte das Vorhaben nur durch Erteilung von Befreiungen realisiert werden (Planungs- und Bauausschuss vom 06.12.2016).

- Auch auf dem Gelände der Firma Bonn wurden Befreiungen von „zu erhaltender Grünfläche“ erteilt (Anlage 3):
  - Befreiung von „private Grünflächen“ erteilt (2007) im Rahmen einer BlmSchG-Genehmigung zugunsten Parkplatz und Containerplatz. Die dort formulierte Befreiung: *„Die Befristung der Befreiung kann so lange erfolgen bis eine wesentliche Neubebauung mit der damit verbundenen Neuordnung im Sinne des Bebauungsplans kommt.“* ist rechtlich unbestimmt und damit nicht haltbar, da es sich weder um einen konkreten Zeitpunkt noch einen konkreten Anlass handelt (bei Bestandsgrundstücken mit intaktem baulichen Bestand ist zwar in der Regel mit gelegentlichen baulichen Veränderungen zu rechnen, jedoch nicht mit einem vorhersehbaren vollständigen Abbruch und Neubau<sup>1</sup>). Zudem wurde hier seiner Zeit baurechtlich nicht gewürdigt, dass überwiegende Teile des Containerstandorts im Außenbereich lagen, im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren und darüber hinaus in der Bauverbotszone der Bundesautobahn 6 lagen bzw. liegen, auch wenn die Autobahndirektion Nürnberg in der Beteiligung zum BlmschG-Verfahren nicht darauf hingewiesen hat.
  - zum Bau eines Parkplatzes (2008)
  - geringfügige Befreiung für den Ersatzneubau einer Halle nach Brand (2012)
- Mit dem anstehenden Vorhaben zur Errichtung eines Lagers für gefährliche Abfälle auf bereits vollständig bebauten Flächen wäre ein weiterer Teil der Grünfestsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt. Aus fachlicher Sicht besteht allerdings auf Grund der Vielzahl an diesbezüglich erteilten Befreiungen für eine Nicht-Erteilung der Befreiung ein rechtliches Risiko.
- Die in der Vergangenheit erteilten Befreiungen sind ein Nachteil für die Planungssicherheit der Gewerbebetriebe (Umgang mit den grünordnerischen Festsetzungen erschwert den Vollzug)

### Lösungsvorschlag

Für die Planung des Lagers für gefährliche Abfälle auf den bereits versiegelten Flächen soll eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans S-98-02 bezüglich der Grünflächen in Aussicht gestellt werden. Dabei ist ein 2-3 m breiter Grundstückstreifen entlang der Bahnstrecke als private Grünfläche auszubilden. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar.

Zur grundsätzlichen Lösung der Probleme soll die Verwaltung mittelfristig den dem Bebauungsplan S-98-02 zu Grunde liegenden Grünordnungsplan auf seine Realisierbarkeit hin überprüfen und für einen realisierbaren Konzeptansatz ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan vorbereiten. Vom Grundsatz ist hier eine

---

<sup>1</sup> Bei Überplanung von Bestandsgrundstücken ist der Bestand ausreichend zu würdigen. Dabei spielt insbesondere das Maß der Einschränkungen eine Rolle als auch die Wahrscheinlichkeit der Veränderungen (z.B. wahrscheinlich bei schlechtem Zustand der Gebäude). Die Entwicklung ist hier nicht auf dem Weg der Neuordnung, sondern in der Nutzung des Bestands. Auf Grund des guten Zustands der Gebäudesubstanz und Nutzung der versiegelten Freiflächen ist eine Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine vertragliche Absicherung der Maßnahmen z.B. über einen städtebaulichen Vertrag liegt nicht vor.

Randeingrünung sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sinnvoll, jedoch nicht die „Grünstreifen“ durch die Gewerbegrundstücke. Aufwendungen für Differenzen in der ökologischen Wertigkeit sollen von den Eigentümern der betreffenden Grundstücke übernommen werden, da sie den Vorteil der besseren Ausnutzbarkeit genießen.

Im Grünkonzept soll weiterhin überprüft werden, inwieweit der Baumbestand an der südwestlichen Ecke der Fl.Nr. 1312 (Gem. Schwabach) als Erweiterung des Betriebsgeländes herangezogen werden kann.

Weiterhin soll mit der Autobahndirektion Nordbayern geklärt werden, ob der bereits gewerblich genutzte Bereich nördlich der Bundesautobahn 6 in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Vorteil wäre hier eine konkrete Regelung der Zulässigkeiten in der Bauverbotszone der Bundesautobahn (z.B. Regelungen zur Nutzung und Bebaubarkeit).

### **III. Kosten**

Es fallen interne Planungskosten an. Sollten, externe Untersuchungen erforderlich sein, werden diese Mittel vom allgemeinen Planungskostenkonto (511101.5271930) bereitgestellt. Kosten für den externen ökologischen Ausgleich fallen mit diesen Beschlüssen noch nicht an, sie sind dann im Bebauungsplanänderungsverfahren zu klären.

### **IV. Klimaschutz**

Die Grünkonzept-Erstellung hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Baurecht. Bei späterer Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens mit integriertem Grünordnungsplan wird die Thematik Klimaschutz berücksichtigt.