



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4,, - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Antrag
- 2 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-XII-20
- 3 Städtebaulicher Entwurf

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.06.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 2 gekennzeichneten Geltungsbereich auf Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die städtebaulichen Vorgaben (II.5) zu berücksichtigen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

Klimaschutz	
--------------------	--

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

Die Allgemeine Landesboden Grundbesitz GmbH (Investor) als Eigentümerin der Fläche Alte Rother Straße 2-4 (Ecke Rother Straße / Alte Rother Straße) plant für die Firma Apollo-Optik als Mieterin den Bau der neuen Firmenzentrale.

Für die Realisierung des Projekts soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Verfahren mit dieser Vorlage eingeleitet wird.

II. Planungsrechtliche Ausgangssituation

II.1 Anlass und Ziel

Die Firma Apollo-Optik Holding GmbH und Co. KG (Apollo-Optik), Wallenrodstraße 3 in Schwabach, beabsichtigt eine Entwicklung ihrer Firmenzentrale. Auf Grund der positiven Entwicklungen und der damit einhergehenden Notwendigkeit der Neuausrichtung und Erweiterung der Firmenzentrale bietet der bisherige Standort nach eigenen Aussagen keine ausreichenden bzw. zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeiten, so dass ein Umzug der Firmenzentrale aus Sicht der Firma Apollo unumgänglich ist.

Die Allgemeine Landesboden Grundbesitz GmbH (Investor) als Eigentümerin der Fläche Alte Rother Straße 2-4 (Ecke Rother Straße / Alte Rother Straße) plant für die Firma Apollo-Optik als Mieterin den Bau einer neuen Firmenzentrale.

Mit Schreiben vom 04.06.2020 stellt die Allgemeine Landesboden Grundbesitz GmbH als Investor den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

II.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den hier vorgesehenen Planungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Baumarkt dar.

Bebauungsplan S-96-01 „Garten- und Baumarkt an der Alten Rother Straße“

Entsprechend der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans und den Interessen des damaligen Eigentümers, an dieser Stelle einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten, wurde der Bebauungsplan S-96-01 aufgestellt. Dieser ist rechtsverbindlich. Das Vorhaben wurde vom Eigentümer nie umgesetzt und die Fläche lag nach dem Abbruch der baulichen Anlagen längere Zeit brach.

Bebauungsplan VEP S-VIII-16 „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“

2016 wollte ein Interessent die Fläche vom damaligen Eigentümer erwerben und einen großflächigen Gartenmarkt errichten. Das Verfahren wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und der Billigungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 23.03.2018 nicht gefasst.

Seither ruht das Verfahren und wird mit einem separaten Beschluss in gesonderter Sitzungsvorlage eingestellt.

II.3 Eigentum

Die Allgemeine Landesboden Grundbesitz GmbH ist Eigentümerin der Fläche. Die

öffentlichen Verkehrsflächen sind bzw. bleiben im Eigentum der Stadt Schwabach.

II.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 wird im Norden von der Rother Straße, im Osten von der Alten Rother Straße und im Westen der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen begrenzt. Der Bereich umfasst die Flurstücke 1343, 1343/12, 1295, 1384/38 und anteilig 1384/25, alle Gemarkung Schwabach.

II.5 Städtebauliche Anforderungen

Das Gelände befindet sich an einer der wichtigsten Stadteingänge der Stadt Schwabach, sowohl von der Bundesautobahn BAB 6 als auch von Bahnseite kommend. Die unmittelbare Bahnhofsnähe bietet große Potenziale, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Firmenzentrale sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind (u.a. nach Nürnberg, Fürth, Erlangen, Roth, Fernverkehr, zentraler Busbahnhof für den Stadtverkehr).

Die Anforderung an die besondere Lage im Stadtgebiet und die allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung (z.B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind deckungsgleich mit der Ansiedlung einer Firmenzentrale, die aus Sicht von Apollo-Optik zukunftsfähig ausgestaltet werden soll.

In der Zusammenschau ergeben sich städtebauliche Anforderungen an die Entwicklung des Geländes. Sie wurden vom Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Architekten untersucht und entsprechend den nachfolgenden Erläuterungen beurteilt.

- Ein 3-4-geschossiger Baukörper parallel zur Rother Straße und zur Alten Rother Straße ist der städtebaulichen Situation angemessen.
Die Überprüfung durch den Architekten ergab, dass aufgrund der vorhandenen Stützmauer (Bahnunterführung) zur Rother Straße hin eine aufwendige Gründung und möglicherweise zusätzliche Stützmaßnahmen bei der Gebäudedrehung hin zur Rother Straße zu erwarten sind. Ein Baugrundgutachten ist in Arbeit, das Ergebnis wird Grundlage für die weitere Bearbeitung im Verfahren und der Ausarbeitung des Bebauungsplans. Alternativ wird vorgeschlagen die Linienführung der öffentlichen Straße durch eine Baumreihe im Norden aufzunehmen.
- Die Betonung der Ecksituation ist städtebaulich sinnvoll und gibt die am Eingang zur Innenstadt dringend notwendige städtebauliche Betonung und Leitlinie.
Beim vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Ecksituation erhält durch das zusätzliche Staffelgeschoss die notwendige Betonung. Die Gebäudehöhe ist der städtebaulichen Situation angemessen, zumal das Gelände durch die Absenkung der Bahnunterführung eine gewisse Erhöhung erfährt.
- Ausbildung einer begrünnten Vorzone zwischen Straße und Gebäude inkl. straßenbegleitender Baumreihe
Dieser Punkt der städtebaulichen Gestaltung wird im weiteren Verfahren bearbeitet und erhält Eingang im Grünordnungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan.
- Flächensparende Anordnung der Stellplätze, z.B. in Form von Parkpaletten, Parkhaus oder als Lärmschutzeinrichtung entlang der Bahnanlage.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze des 1. Bauabschnitts ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zu ermitteln. Im städtebaulichen Entwurf ist der Stellplatzbedarf des ersten Bauabschnittes als ebenerdige Stellplatzanlage im Innenhof vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt ist die Errichtung eines Parkhauses

an der Alten Rother Straße geplant.

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geklärt, ob aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden und ob der Stellplatznachweis damit sinnvoll gekoppelt werden kann.

- Begrünung der Hofflächen und Dächer, Photovoltaiknutzung.
Im städtebaulichen Entwurf ist eine Begrünung des Innenhofes als Gliederungselement zwischen den Stellplätzen vorgesehen. Im weiteren Verfahren, nach Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl wird geprüft, ob zusammenhängende Teile des Innenhofes begrünt werden und so zur Qualitätssteigerung der Arbeitsplatzsituation beitragen können.
- Prüfung der Möglichkeiten einer dichteren Bebauung durch Querriegel in Richtung Bahnstrecke.
Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht für den 2. Bauabschnitt die Schließung des Hofes in Richtung Bahn vor.
- Sinnvoll wäre das Ende des ersten Bauabschnitts im Kurvenbereich der Alten Rother Straße.
Diese städtebauliche Vorgabe wurde im Rahmen der Bauabschnittsbildung berücksichtigt.

II.6 Verfahrenswahl und -ablauf

Da das Projekt in der Hand nur eines Vorhabenträgers liegt, wird als Rechtsgrundlage für die Planung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) gewählt. Dieses Instrument des BauGB verbindet die Elemente eines Vorhaben- und Erschließungsplans (als Grundlage) und Entwicklung eines Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag.

Durch den direkten Vorhabenbezug des Planes besteht keine unmittelbare Bindung an den sonst für Bebauungspläne abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Auftrag der Allgemeinen Landesboden Grundbesitz GmbH als Investor durch ein externes Planungsbüro in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB ist möglich, da die Voraussetzungen nach Abs. 1 Satz 3 erfüllt sind.

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es werden somit

- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB,
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlich (von Sonderbaufläche auf gewerbliche Baufläche).

II.7 Weitere Planungsschritte

Nach Beschlussfassung zur Einleitung / Aufstellung des Bebauungsplans stehen folgende Planungsschritte an:

- Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabach

- Einarbeitung der städtebaulichen Anforderungen (Punkt II.5) in den Konzeptansatz und Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Aufstellung Bebauungsplan-Entwurf und Entwurf des Durchführungsvertrages
- Vorstellung im Gremium - Billigungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (inkl. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)

III. Kosten

Der Stadt Schwabach entstehen neben dem Personalaufwand (Verfahrensbetreuung, Belange der Planungshoheit) keine Kosten. Diese werden, entsprechend der Verfahrensart nach dem BauGB, vom Vorhabenträger übernommen. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt Schwabach. Sollten darüber hinaus Leistungen vereinbart werden, die der Vorhabenträger auch durch Dritte beibringen könnte, werden diese in Rechnung gestellt.

IV. Klimaschutz

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation auf der Grundlage des Bebauungsplanes S-96-01 „Garten- und Baumarkt an der Alten Rother Straße“ ist das Vorhaben aus dem Blickwinkel des Klimaschutzes positiver zu bewerten.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wird, sind die Belange, wie der Klimaschutz, in der Abwägung über den Bauleitplan zu berücksichtigen.