



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-83-93, 2.Änderung "östlich der Walpersdorfer Straße" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-83-93, 2.Änderung
2. Städtebauliche Konzeption als Bebauungsplanvorentwurf
3. Vorentwurf der Begründung- Ziele und Zwecke der Planung
4. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-83-93- südlicher Teil des Geltungsbereiches
5. Geltungsbereich der am 25.02.2005 eingeleiteten 1. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93
6. Nutzungskonzept für die 1. Änderung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.09.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.09.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren S-83-93, 2. Änderung „östlich der Walpersdorfer Straße“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird unter Hinweis auf den Vorentwurf der Begründung zugestimmt (s. Anlage 2 und 3).
3. Auf Grundlage der Planung soll eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Interne Planungskosten und mit dem Bebauungsplanverfahren entstehende Personal- und Sachaufwandskosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	keine		
Haushaltsmittel vorhanden?	Nicht erforderlich		
Folgekosten?	Keine		

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

I. Zusammenfassung

Der im Bebauungsplan S-83-93 festgesetzte Erschließungsstich mit Wendehammer, nord-östlich von der Walpersdorfer Straße abzweigend, wurde beim Ausbau der Walpersdorfer Straße nicht hergestellt. Dadurch sind die Gewerbegrundstücke im rückwärtigen Bereich zum Teil nicht erschlossen. Da damit die Grundzüge der Planung berührt wurden ist die Änderung des Bebauungsplanes nötig geworden. Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die rechtmäßige Herstellung der Walpersdorfer Straße.

Durch die Änderung des Bebauungsplans, wird das komplette Grundstück Fl. Nr. 1287 „BayWa-Parkplatz“ von der Anger- bzw. der Eilgutstraße erschlossen und nicht noch zusätzlich über die o.g. Zufahrt von der Walpersdorfer Straße aus (s. Anlage 4).

Vor diesem Hintergrund soll der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 im südlichen Teil des Geltungsbereiches /Bereich der Zufahrt und der Grünanlage östliche des Biotops Nr. 284) gefasst werden. Der o.g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

II. Sachverhalt

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

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsrechtliche Situation

Der Planbereich liegt im südlichen Teil des Geltungsbereiches des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93. Er setzt im Bereich der beabsichtigten Änderung entlang der Walpersdorfer Straße und im rückwärtigen Bereich dieser Straße ein Gewerbegebiet mit einer Sackgassenzufahrt auf der Teilfläche der Fl.nr. 1286/18 fest. Die o.g. mit einem Wendehammer ausgebildete Zufahrt soll der Erschließung des hinter der Walpersdorfer Straße festgesetzten Gewerbegebietes dienen (s. Anlage 4).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist

- entlang der Walpersdorfer Straße Fl.nr. 1300 und Teilflächen aus der Fl.Nr. 1286 als gewerbliche Baufläche
- im rückwärtigen Bereich der o.g. Fläche ist Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

1.2. Bisherige Planungen

1. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93

Im Jahre 2005 bestanden planerische Überlegungen den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Dabei wurde der Geltungsbereich des Bplanes S-83-93 um die Flächen für die Bahnanlagen, erweitert. Mit dem Einleitungsbeschluss vom 25.02.2005 wurde der Geltungsbereich im Bereich Eilgutstraße um Grundstücke der Bahn und das BayWa-Gelände nordwestlich der Angerstraße erweitert (siehe Anlage 5).

Von 2005 bis 2009 ruhte das Verfahren, da noch kein Nutzungskonzept erstellt wurde und die verkehrsmäßige innere Erschließung des Gebietes nicht geregelt war. 2009 wurde das Verfahren wiederaufgenommen und das Nutzungskonzept gebilligt (s. Beschlussvorlage zur Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.03.2009, Anlage 6).

Seitdem ruht das Verfahren, da aufgrund von Grundstückszuschnitten, Eigentumsverhältnissen, Erschließungsfragen und umgebende lärmintensive Nutzungen und der Bedarfssituation noch kein weiterführendes Bebauungskonzept für das Areal an der Bahn ausgearbeitet werden.

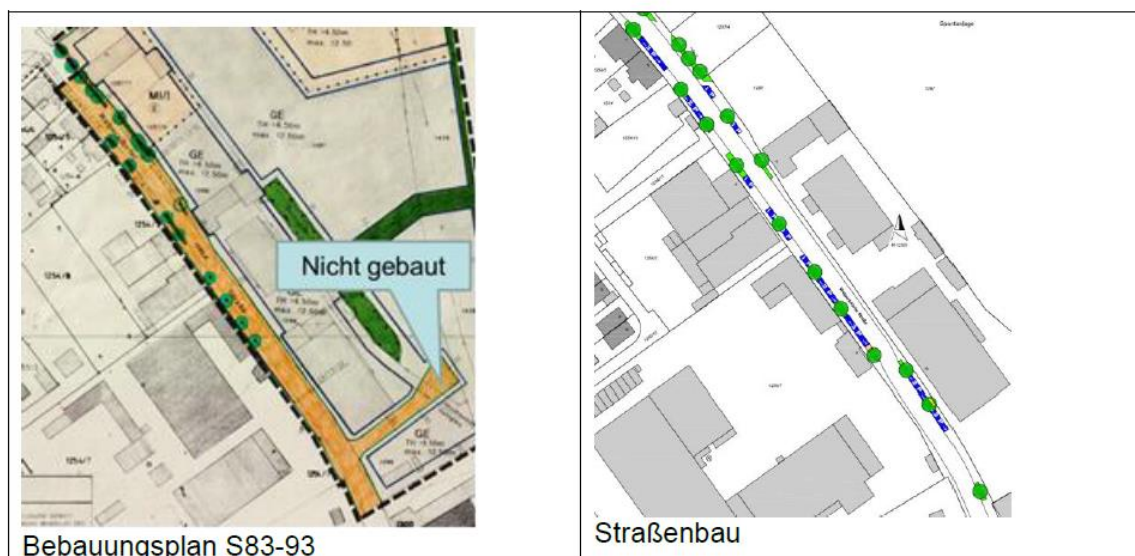
Ausbau der Walpersdorfer Straße

Für den Ausbau der Walpersdorfer Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.06.1997 die Straßenplanung beschlossen. Während des Ausbaus wurden Modifizierungen an der beschlossenen Planung vorgenommen, die dann in der Sitzung des Stadtrates am 28.04.2017 vorgestellt wurden. In der o.g. Stadtratsvorlage wurde folgender Sachverhalt zur o.g. Zufahrt geschildert.

Der geplante Wendehammer auf Höhe Fl.Nr. 1286 in Richtung ehemaligem BayWa Gelände wurde nicht realisiert, weil sich dazu bisher keine Notwendigkeit ergab und die Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind.

Der nicht realisierte Wendehammer stellt eine weitere Abweichung von den Festsetzungen des Baubauungsplanes S-83-93 dar.

Die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar, weil es sich hierbei um eine untergeordnete Nebenanlage handelt. Zudem bleibt sie hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Das Zurückbleiben ist vertretbar, da der Wendehammer nur zur Erschließung von Privatflächen benötigt würde. Trotz diesem reduzierten Ausbau entspricht die Maßnahme den Grundsätzen und Anforderungen eines ordnungsgemäßen Straßenbaus.



In der gleichen Sitzung hat der Stadtrat die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Straße im Sinne des Gesetzes beschlossen. Im Rahmen des erfolgten Ausbaus der Walpersdorfer Straße wurde die o.g. Sackgassenzufahrt deshalb nicht ausgebaut.

2. Städtebauliche Planungsvorgaben

Der rechtsgültige Bebauungsplan S-83-93 soll für den Bereich der Planung entsprechend der o.g. geschilderten Änderungen und der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans geändert werden.

Aufbauend auf dem Bestand wird entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich des o.g. Gewerbegebietes sind Flächen für Gemeinbedarf geplant.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist konform mit dem am 17.03.2009 vom Planungs- und Bauausschuss beschlossenen Nutzungskonzept. Über die allgemeine Gemeinbedarfsfestsetzung hinaus wird das aktuelle Verfahren jedoch keine weitergehende Konzeption vorsehen. In die vorhandene Biotopfläche Nr. 284 wird nicht eingegriffen (s. Anlage 2).

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 ist es erforderlich zu überprüfen, ob eine UVP-Pflicht nach UVPG besteht. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in Anlehnung an die Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung.

Ob die Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes zu keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG führt, kann aufgrund fehlender Angaben und Untersuchungen noch nicht abschließend festgestellt werden.

Hierfür sind noch die Ergebnisse der Stellungnahmen zum Artenschutz abzuwarten und in die Allgemeine Vorprüfung einzuarbeiten.

Die vermuteten Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie die sich möglicherweise ergebenden Konfliktfelder sind im weiteren Verfahren zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der als Parkplatz genutzten Flächen kleinere Grünstrukturen (Siedlungsgehölze, Ruderalflächen) bzw. als Biotop kartierte Bereiche finden lassen. Die ungenutzten BayWa-Flächen mit ihren Gebäuden könnten inzwischen ebenfalls Rückzugsräume für geschützte Arten bieten. Dabei ist jedoch der durch den rechtsgültigen Bebauungsplan geschaffene Baurecht zu berücksichtigen

Für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind.

4. Verfahrenswahl

Unter Berücksichtigung, dass für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht und dieser Innenbereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach entwickelt wird, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden voraussichtlich erfüllt:

- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

Bei der gewählten Art des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht zwingend vorgeschrieben.

Um jedoch schon zum frühen Zeitpunkt des Verfahrens durch Belange und Äußerungen der durch die Überplanung betroffenen Flächen eine bessere Einschätzung zu erhalten, soll in diesem Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Bei der Grundlagenermittlung lagen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewandt und kein Scopingtermin durchgeführt werden.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Weiteres Verfahren

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird folgende Verfahrensweise angewandt:

- Mit dem Bebauungsplanvorentwurf wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel werden die von der Planung berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Im nächsten Verfahrensschritt wird der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf auf die Dauer von einem Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In dem Beteiligungsschreiben ist auf die Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ohne die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltprüfung hinzuweisen.

Sollte es sich jedoch bei dem im nächsten Verfahrensschritt durchzuführenden Termin herausstellen, dass Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vorliegen, wird das Verfahren in ein reguläres Bebauungsplanverfahren überführt.

II. Kosten

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