STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

Anlage 3

Ziele und Zwecke der Planung- -Vorentwurf der Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

S-83-93, 2.Änderung

„östlich der Walpersdorfer Straße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT SHWABACH
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

1. EINFÜHRUNG

Lage und Größe des Gebietes
Das Planungsgebiet umfasst eine ca. 10051m² große Fläche östlich der Walpersdorfer Straße.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke:
südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1286, 1287, 1436/29 und 1436, alle Gemarkung Schwabach.
Die Grundstücke Fl.Nr. 1287 und 1436/29 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Nutzung
Entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße befindet sich fast vollständig bebautes Gewerbegebiet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich die unbeplanten städtischen Fläche die gegenwärtig als Parkplatz und Bolzplatz genutzt werden.

Erschließung
Das Gewerbegebiet entlang der Walpersdorfer Straße ist über diese Straße erschlossen. Die rückwärtigen städtischen Grundstücke sowie die Fl.nr. 1436 sind ausschließlich über die Eilgut-/ Angerstraße erschlossen.

Natur, Landschaft, Umwelt
Das o.g. Gewerbegebiet ist fast vollständig bebaut.
Zwischen den beiden Gebieten liegt ein Biotop Nr. 284 der gleichzeitig ein Landschaftsbestandteil bildet. In der Fortsetzung dieses Biotops nach Süden sind Grünstrukturen bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze vorhanden.
Auch auf der städtischen Fläche Fl.Nr. 1287 sind einzelne Grünflächen vorhanden.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Im Rahmen der Bearbeitung der Widersprüche gegen die Erhebung von Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Walpersdorfer Straße hat die Regierung von Mittelfranken als Widerspruchsbehörde den einzigen Weg um die Widersprüche aus dem Weg zu räumen, die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-83-93 vorgeschlagen. Die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Gewerbegebietes und die Festsetzung einer Grünanlage östlich des Biotops Nr. 284 müssten geändert werden.
Die Folge wäre, dass das komplette Grundstück Fl.Nr. 1287 „BayWA-Parkplatz“ von der Anger- bzw. Eigutstraße erschlossen wird und nicht noch zusätzlich über die o.g. Zufahrt von der Walpersdorfer Straße (s. Anlage 4).
Die Walpersdorfer Straße ist bis auf die o.g. Zufahrt schon endgültig ausgebaut (s. auch nachstehender Punkt „Ausbau der Walpersdorfer Straße“).
Um die Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Walpersdorfer Straße zu erheben, muss der rechtsgültige BebauungsplanS-83-93 wie oben geschildert geändert werden.
Zur Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Planungsrechtliche Situation

Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße als gewerbliche Baufläche und im rückwärtigen Bereich der o.g. Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entlang der o.g. Straße und im rückwärtigen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorhandener Bebauungsplan S-83-83

Der Planbereich legt im südlichen Teil des Geltungsbereiches des seit 10.08.1996 rechtsgültigen Bebauungsplanes S- 83-93. Durch das Planfeststellungsverfahren zur B2, Ausbau der Ortsdurchfahrt Schwabach, wurden die Erschließungsvoraussetzungen und die ursprüngliche Verkehrsführung vollkommen verändert. Der Bebauungsplan ist rein formal noch rechtskräftig, kann aber inhaltlich nicht mehr umgesetzt werden.
Er setzt im Bereich der Neuplanung 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.

3.2 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, die Stadt Schwabach von der Deutsche Bahn AG erworben wurden, 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.

Im Jahre 2009 wurde das Verfahren wiederaufgenommen und Nutzungskonzept gebilligt (s. Beschlussvorlage zur Planungs- und Bauausschusssitzung vom 17.03.2009).

In diese Sitzung wurden folgende Nutzungsüberlegung angestellt:

- *„Bereich nördlich der Angerstraße / BayWa-Gelände*

Im Bereich des jetzigen BayWa-Geländes ist eine Nutzung im Sinne eines Mischgebietes vorgesehen. Diese Vorgaben resultieren aus dem nördlich angrenzenden Nutzungs- und Gebäudebesatz, der sich insbesondere bis zur parallel verlaufenden Maximilansstraße durch Wohnbebauung auf großzügigen Grundstückszuschnitten auszeichnet. Nordöstlich in Richtung Bahnhofstraße schließen ebenfalls Gebäude des verdichteten Kernstadtbereiches mit klassischer Mischnutzung (Wohnen und Dienstleistungsgewerbe wie Ärzte, Büros, Kanzleien etc.) an.

- *Bereich südlich der Angerstraße/ Eilgutstraße*

Für die Flächen im nördlichen Bereich wird eine eher kleinteilige Nutzung – orientiert am jetzigen Bestand - angestrebt. Südlich davon und östlich anschließend zur Bahnlinie sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Dies gründet insbesondere auf Überlegungen der Stadt, einen Festplatz außerhalb der Innenstadt für gewerbliche, kulturelle und freizeitrelevante Veranstaltungen (Gewerbeschau, Automesse, Flohmärkte, Kirchweih etc.) anbieten zu können. Angrenzend an diese Fläche sollen für den Bereich westlich bis zur Walpersdorfer Straße gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die emissionsbedingt in Teilbereichen auch in eingeschränkter Form sinnvoll wären.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass weiterhin die optimale Nutzung der Flächen durch die Eigentumsverhältnisse, Grundstückszuschnitte, Erschließungsfragen, eventuell zu erhaltende Biotopflächen und die umgebenden lärmintensiven Nutzungen erschwert wird".

Seitdem o.g. Beschluss ruht das Verfahren, da noch kein verbindliches Konzept für Nutzungen dieses Areals ausgearbeitet wurde.

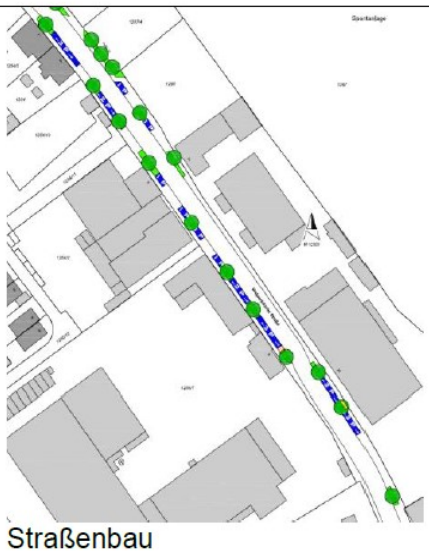
<u>Ausbau der Walpersdorfer Straße</u>

Für den Ausbau der Walpersdorfer Straße hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.06.1997 Straßenplanung beschlossen. Während des Ausbaus wurden Modifizierungen an der o.g. beschlossenen Planung vorgenommen, die dann in der Sitzung des Stadtrates am 28.04.2017 vorgestellt wurden. In der o.g. Stadtratsvoralge 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 keinen 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.

Bebauungsplan S83-93


Straßenbau

Der rechtsgültige Bebauungsplan S-83-93 soll für den Bereich der Planung entsprechend der o.g. geschilderten Änderungen und entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans geändert werden.
Aufbauend auf dem Bestand wird entlang der östlichen Abgrenzung der Walpersdorfer Straße ein Gewerbegebiet, der direkt von der o.g. Straße wie bisher erschlossen wird, vorgesehen.
Im rückwärtigen Bereich des o.g. Gewerbegebietes sind Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, die von der Eilgut-/Angerstraße erschlossen werden, geplant.
Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In die vorhandene Biotopfläche Nr. 284 wird nicht eingegriffen.
In die vorhandene Biotopfläche Nr. 284 wird nicht eingegriffen.
Der o.g. Bebauungsplan wird geändert, um die endgültige Abrechnung der Walpersdorfer Straße durchzuführen.

5. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 3C UVPG (GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG)

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung untersucht.
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 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.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird weitere Erkenntnisse über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

6. VERFAHRENSWAHL

Unter Berücksichtigung, dass für das Neuplanungsgebiet bereits Baurecht besteht und dieser Innenbereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach entwickelt wird, soll die 2. Änderung des BebauungsplanesS-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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-83-93 erfüllt diese Bedingungen.
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 werden 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.
Sollte es sich jedoch bei dem im nächsten Verfahrensschritt durchzuführenden Termin herausstellen, dass Anhaltpunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vorliegen, wird das Verfahren in ein reguläres Bebauungsplanverfahren übergeführt.

Stadtplanungsamt 10.08.2020

Marlene Jurczak
Technische Sachbearbeiterin