



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“ – Billigungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich
- 2 Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwurf (bestehend aus 2 Planblättern)
- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf (bestehend aus Planblatt und Satzungstext)
- 4 Begründung
(Hinweis: Die Anlagen zur Begründung werden auf Grund des Umfangs in der SecureCloud bei der Stadt Schwabach bis zur Sitzung gespeichert. Der Link wird gesondert verschickt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Ratsinformationssystem verfügbar.
- 4.1 Verträglichkeit standortbezogener Einzelhandel (Geschäft für Optik und Hörakustik)
- 4.2 a Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Verkehr und Anlagengeräusche
- 4.2 b Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Verkehr Umgebung
- 4.3 Verkehrsgutachten
- 4.4 Überprüfung Straßenverlauf
- 4.5 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 4.6 Berichtigung des Flächennutzungsplans
- 4.7 Gutachten Erschütterungsschutz
- 4.8 Geotechnischer Bericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ wird, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. §13a Baugesetzbuch (BauGB) gebilligt.
2. Bei der öffentlichen Auslegung i.S. des § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. des § 4 Abs. 2 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vorgestellten aktualisierten Form zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Beteiligung der Nachbargemeinden.

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?
☐ Ja, positiv*	☐ Ja*
☐ Ja, negativ*	☐ Nein*
☐ Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag auszuführen.

I. Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Schwabach hat in seiner Sitzung vom 26.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 „Firmenzentrale Apollo – Alte Rother Straße 2-4“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend dem Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung verzichtet. Der erarbeitete Planentwurf, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vorgestellt und soll gebilligt werden. Nach der Billigung soll der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden. Untersuchungen und Gutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt.

II. Sachvortrag

II.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Apollo beabsichtigt in der Alten Rother Straße 2-4 ihren Firmenhauptsitz mit untergeordneter Ladenfläche sowie Lehrwerkstatt zu errichten. Hierfür soll in einem ersten Bauabschnitt ein Bürogebäude für ca. 350 Mitarbeiter errichtet und im Erdgeschoss jeweils ca. 200 m² Ladenfläche und ca. 150 m² Werkstattfläche bereitgestellt werden. Das Vorhaben sieht im Süden einen zweiten Bauabschnitt vor, worin entweder Apollo die Möglichkeit besitzt, sich zu erweitern oder sich ein zweiter Nutzer für eine Büronutzung niederlassen kann. Für den Nachweis der Stellplätze sind zum einen Flächen im Innenhof und zum anderen ein Parkhaus im Süden (2. Bauabschnitt) vorgesehen.

Für diesen Bereich liegt der rechtsgültige Bebauungsplan S-96-01 vor, welcher ein „Sondergebiet Garten- und Baumarkt“ festsetzt. Die in dem Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung entspricht somit nicht dem geplanten Vorhaben. Der geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-VIII „Garten- und Zoofachmarkt Alte Rother Straße“ wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung geführt und der Billigungsbeschluss nicht gefasst.

Zur Realisierung der dargelegten Nutzungen ist eine Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Schwabach beschloss in seiner Sitzung vom 26.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB.

II.2 Bisheriges Verfahren

Wie in der Beschlussvorlage zum Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss) dargelegt, wird das Projekt, das in der Hand der Allgemeinen Landesboden Grundbesitz GmbH als Investor liegt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Dieses Instrument des BauGB verbindet die Elemente eines Vorhaben- und Erschließungsplans (als Grundlage) und Entwicklung eines Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag.

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, wie beim Einleitungsbeschluss dargelegt, 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.

Nach dem Aufstellungsbeschluss begann die intensive Arbeitsphase, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Entwurf zu erarbeiten. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit i.S. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften zum Beschleunigten Verfahren im BauGB abgesehen.

II.3 Inhalte der Planunterlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt das Vorhaben dar und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Bürogebäude wird in seiner Gesamtheit als U-förmiger Gebäudekomplex mit 3-4 Geschossen vorgesehen und ist an den Straßenverlauf der Alten Rother Straße und der Rother Straße angelehnt. Dadurch entstehen Raumkanten, die die bislang unbebaute Ecksituation Alte Rother Straße / Rother Straße städtebaulich betonen. Die Eckpunkte des Gebäudekomplexes werden durch zwei viergeschossige Hochpunkte betont. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgebildet, die neben Dachterrassen auch für Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen sowie für Belüftungsanlagen genutzt werden.

Mit Wahl der U-Form entsteht innerhalb des Gebäudekomplexes ein Innenhof, der im Westen zu der bestehenden Bahnlinie (Nürnberg-Treuchtlingen bzw. der S-Bahnlinie S 2 Roth-Altdorf) geöffnet ist.

Im ersten Bauabschnitt soll dabei zunächst der nördliche Teil des Gebäudekomplexes errichtet werden, so dass ein L-förmiges Gebäude entlang der Rother Straße und der Alten Rother Straße entsteht. Im zweiten Bauabschnitt wird der Gebäudekomplex vervollständigt und im Süden des Plangebiets ein 2-3-geschossiges Parkhaus gebaut.

Vor Realisierung des Parkhauses werden alle erforderlichen Stellplätze im Innenhof und auf den Flächen für den zweiten Bauabschnitt des Gebäudekomplexes vorgesehen. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wird ein Großteil der Stellplätze im Innenhof erhalten und der zusätzliche Stellplatzbedarf im Parkhaus untergebracht.

Das Verwaltungsgebäude mit Shop und Lehrwerkstatt soll eine attraktive, innovative und effiziente Arbeitsumgebung schaffen. Hierfür werden auf ca. 8.100 m² Geschossfläche vor allem Büroflächen für ca. 350 Mitarbeiter sowie ca. 200 m² für einen Flagstore von Apollo und ca. 200 m² für eine Lehrwerkstatt untergebracht. Daneben sind ein Foyer, betriebliche Veranstaltungsräume und zwei Dachterrassen vorgesehen.

Die Außenbereiche bzw. Freiflächen dienen der Zuwegung, der Anordnung von Nebenanlagen, als Stellplatzflächen für Pkw, Motorrad und Rad (überdacht) sowie als Aufenthalts- und Erholungsfläche für Angestellte und Besucher. Stellplätze und Fußwege sowie Terrassen werden soweit möglich mit Belägen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Nicht versiegelte Flächen werden gärtnerisch gestaltet / angelegt.

In der Sitzung werden die aktualisierten Pläne des VEP vorgestellt, die Bestandteil der öffentlichen Auslegung werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Im Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurden Einschränkungen vorgenommen, die die hochwertige Entwicklung des Standortes sichern sollen, aber auch einen Spielraum für künftige Änderungen im Arbeitsablauf zulassen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die vorgegebenen Höhen als Mindest- und Maximalhöhen übernommen, um hier die 3-4-geschossige Bauweise entsprechend dem VEP abzusichern.

Die Gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, das Orts- und Landschaftsbild positiv zu gestalten. So ist es u.a. notwendig, die entsprechenden großen Fassadenflächen zu gliedern und auf eine Unterordnung der Dachaufbauten zu achten.

Bei der Grünordnung wurde darauf Wert gelegt, dass entlang der Rother Straße und Alten Rother Straße ein attraktiver Vorbereich mit Straßenbäumen und Grünelementen entsteht. Unterbrechungen bilden hier die Zugangsbereiche und die Zufahrten. Im Innenhof wird die Stellplatzanlage durch Baumstandorte gegliedert. Zur Bahn hin und im südwestlichen Bereich sollen attraktive Grünbereiche die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitenden Menschen und Besucher erhöhen. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

Im südwestlichen Planbereich sind als Ergebnis der saP CEF-Maßnahmen vorgesehen, die der Zauneidechse einen neuen Lebensraum geben sollen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Verfahrensvorschriften zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB berichtigt. Die derzeitige Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Baumarkt soll auf gewerbliche Baufläche angepasst werden.

Vorliegende Untersuchungen

Zur Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. In diesem Zusammenhang wird auf die beigefügte Begründung verwiesen.

Als stichwortartige Zusammenfassung sollen folgende Erkenntnisse widergegeben werden:

- Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
Im Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende CEF-Fläche mit Maßnahmen festgesetzt.
- Verkehrliche Untersuchungen:
Am Knotenpunkt Alte Rother Straße / Rother Straße / Hembacher Weg verschlechtert sich die Qualität des Verkehrsflusses und es wird der Bau einer zusätzlichen Abbiegespur von der Alten Rother Straße in die Rother Straße empfohlen. Diese Empfehlung ist im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich des Flächenbedarfes der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.
- Schallimmissionen:
Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße und der angrenzenden Bahnfläche werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.
- Erschütterungsschutz:
Durch die angrenzende Bahnnutzung können Erschütterungen des Bodens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hervorgerufen werden. Im Zusammenhang mit der Bodenuntersuchung ergeben sich Erkenntnisse, die bei der Umsetzung des Projekts durch den Bauherrn berücksichtigt werden.
- Entwässerungskanal der DB AG:
Derzeit verlaufen zwei Entwässerungskanäle der DB AG im südlichen Bereich des Grundstücks, die in den Entwässerungskanal in der Alten Rother Straße einbinden. Entsprechend der Gespräche mit der DB AG können beide Kanäle in einem Kanal zusammengefasst und im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze gebündelt werden. Die Fläche wurde mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplan belegt.

- Einzelhandels- / Zentren- und Tourismuskonzept 2019
Das vom Stadtrat beschlossene Konzept hat den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel und beinhaltet die Schwabacher Sortimentsliste. Entsprechend dem Konzept ist Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen, mit Ausnahme der direkt zum Hauptstandort von Apollo zugehörige Flagstore, in dem neue Ladenkonzepte ausprobiert werden sollen. Durch die direkte Verbindung mit dem Hauptfirmenstandort und der geringen Größe sowie des bereits am bisherigen Standort vorhandenen Stores wurde die Verträglichkeit gutachterlich überprüft und die Festsetzung eng an den Hauptfirmenstandort verknüpft.

II.4 Weitere Schritte

Öffentliche Auslegung

Nach dem Billigungsbeschluss wird die öffentliche Auslegung vorbereitet und durchgeführt.

Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist eine zwingende Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser wird auf der Grundlage des aktuellen Standes des Bauleitplanverfahrens erstellt und muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

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. Zu letzterem gehört beispielsweise die Erstellung des Durchführungsvertrages.

IV. Klimaschutz

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wird, sind die Belange, wie der Klimaschutz, in der Planung berücksichtigt.