



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

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-116-17 "Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße" - Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung
2. Bebauungsplan bestehend aus:
 - 2a Planblatt
 - 2b Textlichen Festsetzungen
 - 2c Begründung
 - 2d Umweltbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.06.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.06.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsempfehlungen zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planauslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Bebauungsplan S-116-17 "Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt (Anlage 2a) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2b), wird unter Hinweis auf die Begründung (Anlage 2c) inklusive dem Umweltbericht (Anlage 2d) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine Honorarkosten für Gutachten und Planungsleistungen werden vom Investor übernommen (s. Kostenübernahmevertrag vom 25.04.2017)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Die anfallenden Planungskosten werden vom Investor übernommen.		
Haushaltsmittel vorhanden?	Keine erforderlich		
Folgekosten?	Unterhalt Erschließungs- und Grünanlagen, Der Unterhalt der Lärmschutzanlage wird vom Investor abgelöst,		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein (s. Punkt 7 Begründung und die Bewertung der Auswirkungen im Umweltbericht)		

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 16.11.2020 bis 17.12.2020 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind entsprechend der Abwägungsempfehlungen der Verwaltung in die Bebauungsplanunterlagen eingeflossen. Da sich aus der o.g. Auslegung keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben haben, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Dem Abschluss des zugehörigen städtebaulichen Vertrags wurde in der Stadtratssitzung am 21.05.2021 zugestimmt.

II. Sachverhalt

1. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung ergaben

Die sich aus der Auswertung der Stellungnahmen ergebenden Themenbereiche werden in der als Anlage beigefügten Abwägungsempfehlungstabelle behandelt (s. Anlage 1).

Im Beteiligungsverfahren ergaben sich keine neuen Themenbereiche, die nicht schon im Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt wurden. Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden lediglich Änderungen redaktioneller Art in den Planunterlagen vorgenommen.

2. Vorgenommene Änderungen in den Planunterlagen nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung

Die sich aus der Abwägung der o.g. Stellungnahmen bzw. aus Gründen der Klarstellung und der Abstimmung mit den Fachämtern ergebenden redaktionelle Planänderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Umfang der vorgenommenen Änderungen ist nachstehend dargestellt.

Die vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen im Planblatt, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung sind nur redaktioneller Art und dienen lediglich der Klarstellung.

Der Bebauungsplan kann daher als Satzung beschlossen werden.

3. Schilderung der Planänderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung

Planblatt	<ul style="list-style-type: none">• Die Vermessung der Breite des Baufeldes im WA2 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde ergänzt.• Die Größe sowie der Umgriff der externen ökologischen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 451, Gemarkung Bronnamberg wurde entsprechend dem vom Investor vorgelegten Vertrag berichtigt.• In der Legende wurde die Festsetzung II- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude entfernt, da diese Festsetzung in den textlichen Festsetzungen bereits für den gesamten Geltungsbereich gilt. Im Planblatt wurde diese Festsetzung im Plangebiet nicht mehr eingetragen.• Die Sichtdreiecke wurden unter Hinweise und nicht als nachrichtliche Übernahme in der Legende aufgenommen.• In der Legende wurde bei der bereits bestehenden Festsetzung einer Lärmschutzanlage auf dem § IV. der textlichen Festsetzungen (Ausführungsart) verwiesen.• Die Verfahrensvermerke wurden vervollständigt.
-----------	---

Satzungstext	<ul style="list-style-type: none"> • Die Rechtsgrundlagen die z.B. auf der BayBO basieren, wurden entsprechend der aktuellen Fassung der zitierten Gesetze berichtigt. • Die Lärmschutzanlage wird ausschließlich im § IV Umweltschutz festgesetzt (in dem Entwurf wurde diese doppelt im § I.6 und § IV beschrieben) • Im § II. 8 „Luft-/Wärmepumpen“ wurden die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wärmepumpen im Planungsgebiet getroffen. • Im § III. Grünordnung Punkt 1 wurden die sog. Steingärten auf den privaten Grünflächen ausgeschlossen. • Im § II. 10 wurde die Beschreibung der Festsetzung der bereits im Entwurfsplan eingezeichneten Sichtdreiecke eingefügt. • Im § VI Hinweise, Punkt 2 Artenschutz wurde ergänzt, dass das Abschieben des Erdreiches außerhalb der Brutzeit zu erfolgen hat, um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden. • Die Empfehlungen zur Bepflanzungen / Auswahlliste wurde nicht mehr als Anlage zu den textlichen Festsetzungen, sondern diese Empfehlung wurde als Anlage 3 in die der Begründung aufgenommen. • Darüber hinaus wurden geringe redaktionelle Änderungen vorgenommen.
Begründung	<ul style="list-style-type: none"> • Im Punkt 2 „Anlass der Planung“ wurden zur Bevölkerungsentwicklung anstelle der Strukturdaten des Statistikamtes Erlangen die Daten des Bay. Landeamtes für Statistik eingefügt. • Die Auswahlliste zur Bepflanzungen wurde als Anlage in die Begründung aufgenommen. • Geringe redaktionelle Änderungen und Ergänzungen resultierend aus den vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen.
Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe redaktionelle Änderungen und Ergänzungen resultierend aus den vorgenommenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen.

4. Vereinbarungen mit dem Investor – Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Schwabach hat mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der u.a. die Umsetzung der Erschließungs- und Lärmschutzanlagen sowie des Kinderspielplatzes und der ökologischen Kompensationsmaßnahmen regelt. Der Erschließungsträger muss Kosten gemäß vertraglicher Regelung übernehmen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.05.2021 dem Inhalt und Abschluss des o.g. städtebaulichen Vertrags zum Vertragsgebiet des Bebauungsplanes S-116-17 zugestimmt.

5. Weiteres Vorgehen

Nach dem Abschluss eines zwischen dem Vorhabenträger und Stadt Schwabach unterzeichneten städtebaulichen Vertrages für das o.g. Plangebiet und erfolgter Teiländerung des FNP kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach wird der Bebauungsplanes S-116-17 "Wohnbebauung zwischen Franz-Peter-Seifert Straße und Nördlinger Straße" rechtsverbindlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Bereich der neu geplanten Anbindung mit der dazugehörigen Erweiterungsfläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (LM)“ im 4. Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach (FNP) geändert. Dies geschieht im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-95-00 „Lebensmittelmarkt an der Nördlinger Straße“. Das Verfahren zur 4. Teiländerung des FNP steht kurz vor dem Abschluss und wird dem Stadtrat zum abschließenden Feststellungsbeschluss in der nächsten Sitzung vorgelegt.

Der Bebauungsplan wird nach der erfolgten 4. Teiländerung des FNP somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes – Darstellung einer Wohnbaufläche – nicht berührt sind.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z.B. für hoheitliche Aufgaben) keine weiteren Kosten.

Der Investor wird entsprechend dem abgeschlossenen Kostenübernahmevertrag zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

IV. Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz (siehe Umweltbericht als Teil der Begründung).