



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan W-30-21 "Unterer Grund"

Anlagen:

- 1: Geltungsbereich W-30-21 „Unterer Grund“
- 2: Luftbild
- 3: Städtebauliches Konzept, 13.04.2021
- 4: Präsentation des Konzeptes, 12.04.2021
- 5: Erläuterungsbericht – Vorentwurf der Begründung, 19.03.2021
- 6: Vorentwurf Querungshilfe Wolkersdorfer Hauptstraße, 26.02.2019

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.04.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.04.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich aufgestellt.
2. Auf Grundlage der heutigen Sitzungsvorlage ist die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungskosten werden vom Investor getragen		
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
X	Ja, negativ*	X	Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan für das Grundstück Fl.-Nr. 391/ 29 am nördlichen Ortsrand von Wolkersdorf soll aufgestellt werden. Das Grundstück gehörte ursprünglich zu Nürnberg und ist im Rahmen der Grenzänderung im Bereich des Ortseingangs Wolkersdorf zur Stadt Schwabach hinzugekommen. Ziel ist es, dort ein neues Wohngebiet und eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Firma FS-Fuchs Wohnbau GmbH aus Berching, die sich bereit erklärt hat, die Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes veranlasst werden, vollständig zu tragen.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der vorgesehene Planbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,76 ha. Das eigentliche geplante Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Wolkersdorfer Hauptstraße (Bundesstraße B 2) und der Straße ‚Unterer Grund‘. Nach Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 39/129, sowie die Flurstücke der angrenzenden Wolkersdorfer Hauptstraße Fl.-Nr. 390/3 und Teilflächen der Fl.-Nr. 338/2, 338/16, 338/19, 382/3. Ebenfalls sind Flurstücke des angrenzenden Unteren Grunds mit den Teilflächen Fl.-Nr. 391/9 und 391/28 einbezogen. (siehe Anlage 1)

Die Fläche wurde bis zum Abbruch der Gebäude in den letzten Jahren gewerblich genutzt.

2. Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist diese Fläche noch nicht dargestellt, da sie bisher zu Nürnberg gehörte. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die Wohnbauentwicklung gem. § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend erweitert werden, dass die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Normalverfahren entsprechend § 2 BauGB durchgeführt. Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, kommt hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Frage.

3. Planungsziel

Das Planungsziel besteht darin, ein Wohngebiet mit einer Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Der Investor beabsichtigt, Mehrfamilienhäuser mit ca. 50 Wohnungen zu errichten. Die Nachfrage nach Wohnungen ist auf Grund der positiven Entwicklung der Stadt Schwabach mit steigenden Einwohnerzahlen groß.

In Wolkersdorf wird dringend eine Kindertagesstätte benötigt. Das Amt für Jugend und Familie kann hier einen Bedarf anerkennen. Die Suche nach einem geeigneten Standort in Wolkersdorf war bisher erfolglos. Die Fa. Fuchs hat sich bereit erklärt, im Baugebiet eine Kindertagesstätte für 74 Plätze (je 2 Gruppen Krippe und Kindergarten) zu errichten. Es ist beabsichtigt, im Jugendhilfeausschuss den entsprechenden Beschluss zu fassen.

4. Städtebaulicher Entwurf

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Bebauung am Ortsrand von Wolkersdorf vertretbar. Die Grünstreifen zwischen Schwabach und Nürnberg bleibt deutlich erkennbar erhalten. Ein Bezug zur vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist erkennbar. Somit kann ein einheitlicher abgerundeter Ortseingang geschaffen werden. Die vorhandene Straße Unterer Grund kann zur Erschließung genutzt werden.

Nach jetzigem Planungsstand ist eine dreigeschossige Bebauung mit drei Baukörpern für Wohnungen geplant. Ein Baukörper verläuft parallel zur Wolkersdorfer Hauptstraße als straßenbegleitender Abschluss und Lärmschutz. Die anderen Baukörper öffnen sich fingerartig Richtung Landschaft.

Die Geschossigkeit der Baukörper wird im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von der gesamten Höhenentwicklung und dem Einfügen in das Landschaftsbild noch untersucht und ggf. angepasst.

Die Kindertagesstätte wird als zweigeschossiger Komplex im Südosten des Grundstücks vorgesehen.

Insgesamt soll die Erschließung vom Unteren Grund aus erfolgen. Es ist eine Tiefgarage geplant. Anzahl und Anordnung der Stellplätze werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Wichtige Aspekte der Planung sind:

- Einfügen in das Landschaftsbild, Beachten der Ortseingangsfunktion
- Baumbestand an den Rändern des Grundstücks
- Nähe zum LSG und Überschwemmungsgebiet
- Nähe zur Bundesstraße (Lärmschutz)
- Verkehrsaufkommen Untere Grund und Kreuzung mit Wolkersdorfer Hauptstraße/ Einmündung in die Bundesstraße B2

In der weiteren Planung werden diese Themen mit gutachterlicher Unterstützung ausgearbeitet.

5. Tangierende Maßnahmen der Stadt - Radwegeausbau

Gegenwärtig wird für Wolkersdorf ein Radwegekonzept erarbeitet. Dabei soll der Fuß- und Radweg entlang des Plangrundstücks auf der Ostseite der Wolkersdorfer Hauptstraße verlängert werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine Fußgängerquerung zur Überleitung in den vorhandenen Fuß- und Radweg auf der Westseite der Straße geschaffen werden. Dafür ist es erforderlich, dass private Grundstücksteile abgetreten werden. (siehe Anlage 6) Dazu werden Regelungen mit der Fa. Fuchs in einem Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

5. Weiteres Vorgehen

Als nächster Planungsschritt wird die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit den vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Vom Vorhabenträger wurden bereits Gutachten in Auftrag gegeben. Soweit Unterlagen zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorliegen, werden diese mit veröffentlicht.

Die Planunterlagen werden durch das von der Fa. Fuchs beauftragte Planungsbüro atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH aus Essen erstellt.

III. Kosten

Es fallen Personalkosten für die Betreuung des Verfahrens durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung an.

Für die Ausarbeitung der Planunterlagen und die Erstellung der erforderlichen Gutachten fallen keine weiteren Kosten für die Stadt an. Diese werden von der Fa. Fuchs getragen.

IV. Klimaschutz

Das Grundstück war bis vor wenigen Jahren mit einer Fabrik bebaut. Durch den Abbruch und die erfolgte Altlastenbeseitigung wäre auch eine Nichtbebauung und Einbeziehung in den Landschaftsraum möglich.

Die geplante Überbauung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Allerdings besteht durch die Ausweisung eines Wohngebietes und die Umsetzung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen sowie ggf. ökologischer Ausgleichsmaßnahmen die Möglichkeit, den Eingriff zu mindern.

Auch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern trägt dazu bei, weniger Fläche für Wohnnutzungen im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten in Anspruch zu nehmen.

Alternative Grundstücke für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Wolkersdorf gibt es nicht. Für neue Wohngebiete stehen wenig Alternativen zur Verfügung.