



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,, – erneuter Billigungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der öffentlichen Auslegung
- 2 Geltungsbereich
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Darstellung des Reduzierungsbereichs
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan – überarbeiteter Entwurf (bestehend aus 2 Planblättern)
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – überarbeiteter Entwurf (bestehend aus Planblatt und Satzungstext)
- 5 Begründung, fortgeschrieben
(Hinweis: Die Anlagen zur Begründung sind auf Grund des Umfangs nur in digitaler Form im Ratsinformationssystem verfügbar.
 - 5.1 Verträglichkeit standortbezogener Einzelhandel (Geschäft für Optik und Hörakustik)
 - 5.2 a Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Verkehr und Anlagengeräusche
 - 5.2 b Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Verkehr Umgebung
 - 5.3 Verkehrsgutachten
 - 5.4 Überprüfung Straßenverlauf und Höhenanschlüsse Alte Rother Straße
 - 5.5 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
 - 5.6 Berichtigung des Flächennutzungsplans
 - 5.7 Gutachten Erschütterungsschutz
 - 5.8 Ingenieurgeologisches Gutachten
 - 5.9 Geotechnischer Bericht Baugrund
 - 5.10 Fachstellungnahme Altlastenrelevanz (Dehner)
 - 5.11 Geotechnischer Bericht Baugrund (Dehner)
 - 5.12 Historische Recherche und orientierende Bodenuntersuchung (BayWa)

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

Beschlussvorschlag:

1. In der Anlage 1 sind die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 wiedergegeben. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-XII-20 wird entlang der Bahnstrecke auf den in Anlage 2.1 dargestellten Bereich reduziert.
3. Der überarbeitete 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.

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 Handlungs-Optionen?
☐ Ja, positiv*	☐ Ja*
☐ Ja, negativ*	☐ Nein*
☐ Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 08.12.2020 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) gebilligt.

Die daran anschließende öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand im Zeitraum vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 statt.

Mit den anstehenden Beschlüssen sollen die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen werden. Weiterhin werden die Reduzierung des Geltungsbereichs und die überarbeiteten Planunterlagen vorgestellt. Ziel ist es, den überarbeiteten Planentwurf zu billigen und eine eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

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 weitergehende Erläuterungen wird auf den Aufstellungsbeschluss (Sitzung des Stadtrates vom 26.06.2020) sowie auf die beigefügte Begründung verwiesen.

II.2 Bisheriges Verfahren

Wie in der Beschlussvorlage zum Einleitungsbeschluss (Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 26.06.2020) 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.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 08.12.2020 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) gebilligt.

Die daran anschließende öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand im Zeitraum vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 statt.

II.3 Inhalte der Planunterlagen

An den Inhalten der Planunterlagen haben sich gegenüber dem Billigungsbeschluss (Pla-nungs- und Bauausschuss vom 08.12.2020) keine wesentlichen Änderungen ergeben. Sie werden hier, auf Grund der anstehenden Beratung im Stadtrat, der Vollständigkeit noch ein-mal wiedergegeben:

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 Ge-schossen 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 Gebäudekom-plexes werden durch zwei viergeschossige Hochpunkte betont. Alle Gebäude werden mit Flachdächern ausgebildet, die neben Dachterrassen auch für Dachbegrünung und Photovol-taikanlagen sowie für Belüftungsanlagen genutzt werden.

Mit Wahl der U-Form entsteht innerhalb des Gebäudekomplexes ein Innenhof, der im Wes-ten 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 errich-tet 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 Fer-tigstellung 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 Nebenanla-gen, 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 ver-siegelte Flächen werden gärtnerisch gestaltet / angelegt.

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 Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgebrachten Stellungnahmen sind in Anlage 1 wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Abwägung i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB ist gesetzlich dem Stadtrat vorbehalten und soll in der heutigen Sitzung durchgeführt werden.

Im Nachfolgenden werden auszugsweise einige Themen wiedergegeben:

Reduzierung des Geltungsbereichs entlang der Bahnstrecke, Freistellung von Bahnbetriebszwecken und bedingtes Baurecht

Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen können Grundstücksflächen insbesondere entlang an Bahnstrecken gewidmete Bahnanlagen sein. In diesem Fall darf die Gemeinde keine Satzungen, z.B. Bebauungspläne erlassen, die dem Bahnzweck zuwiderlaufen oder einschränken.

Von der Deutschen Bahn AG, Bereich Immobilien, wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, um herauszuarbeiten, in welchen Teilbereichen der Grundstücke sich Bahnanlagen befinden (z.B. Kabel, Masten, Schutzabstände, Kanäle).

Um den Konflikt mit den Bahnanlagen zu lösen, wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Bahnstrecke reduziert. Die nicht im Bebauungsplan liegenden Teile bleiben gewidmete Bahnanlagen.

Für den Bereich des angepassten Geltungsbereiches besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken. Auf Grund eines verbleibenden Bahnkanals wird die Freistellung in zwei Verfahren beim Eisenbahnbundesamt auf Antrag der Deutschen Bahn AG durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält daher die Festsetzung eines bedingten Baurechts, d.h. bei einem späteren Satzungsbeschluss würde der Bebauungsplan seine Anwendbarkeit erst mit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken für den jeweiligen Teilabschnitt erlangen. Nur so kann das Planverfahren aktuell weitergeführt werden, ohne einen rechtlichen Konflikt mit dem Fachplanungsrecht der Bahn zu bekommen.

Festsetzung Bahnkanal

Es wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie der Deutschen Bahn AG in Aussicht gestellt, dass der Investor auf seine Kosten den quer durchs Grundstück verlaufenden Entwässerungskanal an die südliche Grundstücksgrenze verlegen kann.

Diese Fläche bleibt gewidmete Bahnfläche und ist entsprechend im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf als Bahnanlage festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entsprechend dem vorliegenden Verkehrsgutachten und der fachlichen Einschätzung sieht der Bebauungsplanentwurf die Ausbildung einer zusätzlichen Abbiegespur von der Alten Rother Straße in die Rother Straße vor, um längere Rückstaus an den Signalanlagen zu vermeiden.

Ob darüber hinaus eine Linksabbiegerspur von der Rother Straße in die Alte Rother Straße gebaut werden soll oder weitere Erfordernisse im Bereich des Hembacher Wegs bestehen. Ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, lässt aber grundsätzlich diese Möglichkeiten offen.

Mit der Unterbringung einer zusätzlichen Abbiegespur ist im Rahmen der späteren Ausführungsplanung (nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens!) u.a. die Verlegung des Gehwegs entlang des Vorhabensgrundstücks sowie weitere Anpassungen wie Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Lichtsignalanlagenverbund, Kabel- und Leitungstrassen, Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Fortschreibung der saP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die bestehende saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durch das erstellende Büro Ifanos überprüft. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Baugrund und Regenwasserrückhaltung

Auf Grund der vorliegenden Baugrunduntersuchungen ist eine Versickerung nicht möglich. Dennoch soll durch Dachbegrünungen die Einleitmenge an Niederschlagswasser reduziert werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach gedrosselt in die vorhandene Kanalisation in der Alten Rother Straße eingeleitet.

Eine weitere Notwendigkeit ist hier die Beschränkung der Grundflächenzahl unterhalb der zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Energetische Maßnahmen

Das Bauvorhaben sieht umfangreiche Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen vor, um einen Beitrag zur dezentralen Energieversorgung zu leisten. PV-Anlagen an den Fassaden sind sowohl aus gestalterischer Hinsicht als auch im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn sowie der Bundesstraße nicht vorgesehen.

Werbeanlagen

Durch die Firma Apollo als derzeitiger Mieter wurde ein Werbeanlagenkonzept erstellt. Neben dem derzeitigen Mieter ist die langfristige Nutzung des Gebäudes zu berücksichtigen und dessen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf den Verkehr.

Vom Grundsatz soll für das Vorhaben die Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach gelten. Auf Grund der Größe des Baukörpers sieht der Bebauungsplanentwurf ergänzende und klarstellende Festsetzungen vor.

II.5 Weitere Schritte

Erneute öffentliche Auslegung

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf in Teilen geändert bzw. ergänzt. Dadurch wird eine erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bauleitplanentwurfs notwendig.

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.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, welche Kosten der Investor außerhalb seines Grundstücks, beispielsweise für den Umbau der Alten Rother Straße, trägt.

IV. Klimaschutz

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