BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/086/2021**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S", Satzungsbeschluss

Anlagen:
1. Geltungsbereich VEP S-IX-18
2. Abwägungsvorschläge zur erneuten beschränkten Öffentlichen Auslegung 15.02. – 18.03.2021
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 - Planblatt
4. Textliche Festsetzungen VEP S-IX-18
5. Vorhaben- und Erschließungsplan – Erschließung/ Stellplätze
6. Vorhaben- und Erschließungsplan - Bebauung
7. Vorhaben- und Erschließungsplan - Grünanlagen
8. Vorhaben- und Erschließungsplan – Ver- und Entsorgung
9. Vorhaben- und Erschließungsplan - Fassaden
10. Begründung mit Anlagen
11. Anlage 1 der Begründung: Schallgutachten vom 23.11.2020
12. Anlage 2 der Begründung: Stellungnahme zum Schallgutachten vom 20.11.2020
13. Anlage 3 der Begründung: Verkehrsgutachten vom März 2020
14. Anlage 4 der Begründung: Sanierungsbericht vom März 2018
15. Anlage 5 der Begründung: E-Mail Wasserwirtschaftsamt vom 15.08.2018

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	13.07.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	23.07.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen zu den Anregungen und Bedenken aus der erneuten verkürzten und beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden als Abwägungsergebnis beschlossen.

2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils vom 23.07.2021 wird unter Hinweis auf die Begründung gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
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*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ hat im Zeitraum vom 15.02. bis 18.03.2021 erneut und beschränkt öffentlich ausgelegen.
Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Durchführung der Abwägung dem Stadtrat vorgelegt.
In der heutigen Sitzung soll nach erfolgter Abwägung der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-IX-18 als Satzung beschlossen werden.

II. Sachvortrag

Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.12.2018 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ aufzustellen. Am 27.09.2019 wurde ergänzend zum Einleitungsbeschluss durch Stadtratsbeschluss der Geltungsbereich geringfügig im Straßenbereich angepasst.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 21.10 bis 18.11.2019 statt.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Stadtratssitzung am 29.05.2020 gebilligt. Vom 06.07. bis 06.08.2020 fand die öffentliche Auslegung statt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde daraufhin unter Einbeziehung der vorliegenden Fachgutachten in einigen Teilen geändert. In der Stadtratssitzung am 29.01.2021 erfolgte die Billigung und der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Die in dieser Auslegung vom 15.02. bis 18.02.2021 eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 tabellarisch zusammengestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 15.02. bis einschließlich 18.03.2021

Während der erneuten öffentlichen Auslegung waren die Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten der Planung abzugeben bzw. sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

1. Das Lärmgutachten ist zu berücksichtigen (Gesundheitsamt) und die Vorschläge des Gutachters sind zu ergänzen (Umweltschutzamt).

2. Über den Umbau der Einmündung der Staedtlerstraße in die Bundesstraße B2 einschließlich der Änderungen im Bereich der B2 ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg vor Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen und für den Änderungsbereich der B2 (Linksabbiegespur) ist ein Sicherheitsaudit zu erstellen Diese Anforderungen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg waren bereits Inhalt der vorangegangenen Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes. Aufgrund der Bedeutung werden sie hier nochmals thematisiert.

3. Von der Pflegerin für Umwelt-, Naturschutz und Klima wird eine intensive Gebäudebegrünung gefordert.

4. Vom Referat für Finanzen und Wirtschaft wird auf die Fortschreibung des FTTH – Masterplanes und der Verlegung von Leerrohren für das Glasfasernetz hingewiesen.

Darüber hinaus wurden Stellungnahmen außerhalb der geänderten Teile des Bebauungsplanes abgegeben bzw. es wurden Themen durch Bezug auf frühere Stellungnahmen wieder eingebracht. Diese sind durch den Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 29.01.2021 behandelt und abgewogen worden.

Umgang mit den Einwendungen – Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Zu 1. Das vorliegende Lärmgutachten, Stand 23. November 2020 mit ergänzender Stellungnahme vom 20. November 2020, ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Es wurden die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz bereits im Entwurf der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Ergänzend dazu werden noch in den vorliegenden textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zum Immissionsschutz präzisierende Ergänzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen aufgenommen. Die Schallschutzmaßnahmen werden noch um Aussagen zur Belüftung der Schlafräume ergänzt, dies dient der Klarstellung.

Zu 2. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg über die provisorische Linksabbiegespur lag dem Stadtrat am 25.06.2021 zur Zustimmung vor und wird von der Stadt Schwabach im Anschluss unterzeichnet. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird der Vorhabenträger zur Durchführung und Kostentragung der Linksabbiegespur verpflichtet, so dass die Stadt ihren Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nachkommen kann.

Zu 3. Eine intensive Gebäudebegrünung sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Form von Festsetzungen zur Dachbegrünungen, abschnittsweiser Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen vor. Im Vorhaben- und Erschließungsplan Grünanlagen (Anlage 7) erfolgen konkrete Angaben dazu. Für die Fassadenbegrünung ist eine Mindestfläche von 100 m² vorgesehen. Die Bäume sind mit direktem Anschluss an den gewachsenen Boden oder in Baumquartieren zu pflanzen.
Die Fassadenbegrünung ist weiterhin auf eine Mindestfläche begrenzt, da die Berankung hier abhängig ist von der Fassadengestaltung insbesondre der Fenstergröße und Materialwahl. Für Fassadenbegrünung sind größere fensterlose Flächen geeignet. Zusätzliche Rankpflanzen können im Innenhof und an den Balkonen angebracht werden.

Zu 4. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwabach und dem Vorhabenträger wird die Verlegung von Leerrohren in den Aufgrabungsflächen durch den Vorhabenträger und die Beteiligung an den Kosten der Fortschreibung des FTTH-Masterplans geregelt.

Weitere wesentliche neue Erkenntnisse haben sich aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben.
Es wurden redaktionelle Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen, die jedoch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen darstellen (z.B. Korrektur von Seitenzahl- und Paragrafenverweisen). Klarstellungen wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung eingearbeitet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag, der den Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens und zur Kostentragung von Erschließungsmaßnahmen verpflichtet, wird nach erfolgter Zustimmung in der Stadtratssitzung am 25.06.2021 voraussichtlich am 07.07.2021 beim Notar unterzeichnet. Der geschlossene Vertrag ist Voraussetzung für den heutigen Satzungsbeschluss. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-IX-18 kann somit als Satzung beschlossen werden.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgefertigt und durch Amtsblattveröffentlichung zur Rechtskraft gebracht.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung entsprechend angepasst.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine Kosten aus.

Der städtische Kostenanteil für die Staedtlerstraße (ca. 58.000 €) ist bereits im Rahmen der Zustimmung zum Durchführungsvertrag in der Stadtratssitzung am 25.06.2021 berücksichtigt worden.

IV. Klimaschutz

Der Beschluss löst keine erneuten und weiteren Auswirkungen auf das Klima aus, als bisher in den vorangegangenen Sachvorträgen zum gleichen Thema benannt:

Die Umnutzung einer innerstädtischen ehemaligen Industriebrache in Form einer verdichteten Bebauung, die Flächen mehrfach geschichtet (z.T. Tiefgarage unter begrüntem Innenhof) nutzt, bewegt sich im Rahmen des Klimaschutzes. Durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen insbesondere Dachbegrünungen sollten die Auswirkungen auf das Klima gemildert werden. Altlasten im Gebiet werden fachgerecht beseitigt bzw. gesichert, so dass hier ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird. Vielfältige Nutzungsformen im Quartier in zentrumsnaher Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV lässt kurze Wege erwarten und reduziert so den Fahrverkehr.