



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

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

**Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße,, 4. Änderung
Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes**

Anlagen:

1. Bebauungsplan Entwurf S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Entwurf S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung, betroffene Flurnummern
3. Bestehender Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, inkl. Festsetzungen
4. Geltungsbereich Teilausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung,
5. Satzung
6. Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.10.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.10.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet.
2. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, mit einer anschließenden Offenlegung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Interne Kosten		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	-		
Haushaltsmittel vorhanden?	-		
Folgekosten?	keine		

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

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ kamen vermehrt Anfragen zur Änderung in eine zweigeschossige Bauweise.

Der Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung, sieht eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes vor. Es soll zusätzlicher Wohnraum durch die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise geschaffen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes.

Die bestehende Grundstruktur der betroffenen Grundstücke in der Siedlung, mit freistehenden Wohngebäuden und großen Grundstücken, wird beibehalten.

In der heutigen Sitzung wird für die 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der vorliegende Entwurf gebilligt.

II. Sachvortrag

Ausgangssituation und Planungsziel der Bebauungsplanänderung

Aus dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, kamen vermehrt Anfragen zur Änderung in eine zweigeschossige Bauweise. Im südlich angrenzenden Gebiet wurde eine zweigeschossige Bauweise realisiert.

Der Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung, sieht eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes vor. Es soll zusätzlicher Wohnraum durch die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise geschaffen werden.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung und der Innenentwicklung ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, die bestehenden Wohngebäude um jeweils ein Geschoss aufzustoßen bzw. künftige Neubauten zweigeschossig zuzulassen.

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan grenzt an Bereiche, in denen eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und bereits baulich durchgeführt wurde. Ziel ist es, über die Zulässigkeit eines zweiten Geschosses für mögliche Um- oder Neubauten eine Nachverdichtung zu erreichen.

Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
2. Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die in Einzelfällen durch die Aufstockung eines zusätzlichen Geschosses zu Zweifamilienhäuser verändert werden können.
3. Beibehaltung der Grundstückszuschnitte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.

Geltungsbereich der 4. Änderung

Die 4. Änderung des S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwabach: Fl. Nr.: 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1019/10, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/9, 1042/10, 1042/11, 1042/12, 90/9, 90/11, 92/6.

Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan S-23-65 setzt für den räumlichen Geltungsbereich westlich der Albrecht-Dürer-Straße ein reines Wohngebiet fest.

Die geplante Änderung bezieht sich auf 15 Flurstücke im Süden des B-Plan Gebietes, für die eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wird.

Textliche Festsetzungsänderungen – 4. Änderung:

zu den Festsetzungen der Satzung vom 21.01.1971

a) Maß der baulichen Nutzung:

- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung, einem Teilbereich des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ gilt die BauNVO in Ihrer aktuellen Fassung von 2017. Für das Gebiet außerhalb der 4. Änderung gilt weiterhin die BauNVO 1962.
- Überbaubare Flächen (nach § 5 Satzung B-Plan S-23-65):
Terrassenüberdachungen und Nebengebäude wie Gartenschuppen, Pools, etc. werden außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, sofern diese der festgesetzten GRZ entsprechen.

b) Bauliche Gestaltung (nach § 6 Satzung B-Plan S-23-65):

- Eine Anpassung der Dachneigung von 20° bis 35° ermöglicht es, die Eigenart des Baugebietes nicht zu verändern.
- Für Nebengebäude wird die Festsetzung der Dachformen aufgehoben.
- Die Festsetzung für Dachaufbauten (Gauben) wird aufgehoben.
Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie die ortsüblichen Bedingungen (siehe Satzung) einhalten.

Weitere Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin.

Wahl des Verfahrens

Für das Verfahren des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, 4. Änderung, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1, da der Bebauungsplan eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes zum Ziel hat.

In der heutigen Sitzung wird für die 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der vorliegende Entwurf gebilligt.

Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, zur Nachverdichtung des Wohngebietes, erfolgt die Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.

IV. Klimaschutz

Eine Nachverdichtung für zusätzlichen Wohnraum ist aus Klima- und Naturschutz-gründen geeigneter, als die Ausweisung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.