STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

Anlage 3

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes S-119-21
„Wohnbebauung westlich der Wunneleite“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

STADT SCHWABACH-
Referat für Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses-Oktober 2021

1. EINFÜHRUNG

- **Lage und Größe des Gebietes**

Das Planungsgebiet umfasst eine ca. 5.765 m² große Fläche westlich der Straße Wunneleite und nördlich der bestehenden Doppelhausbebauung an der Cellastrasse.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke:
Fl.Nrn. 659, 659/ 1,-/4, -/5,-/ 6,-/7, Fl.Nr. 660, 660/68,-/69,-/70,-/32 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 661/14 -Straßenverkehrsfläche Wunneleite, alle Gemarkung Penzendorf.
Mit Ausnahme der o.g. städtischen Straßenverkehrsfläche befinden sich die o.g. Grundstücke im Privatbesitz.

Das Planungsgebiet fällt leicht von Süd nach Nord, Nordwesten ab und bildet einen Teil des nördlichen Stadtrandes.
Unmittlbar entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der kombinierte Rad- und Fußweg nach Wolkerdsorf. Im Süden schließt das Plangebiet an die bestehende Doppelhausbebauung an der Cellastraße an.

- **Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist mit drei Reihenhäusern südlich der Wunneleite bebauut. Die restlichte Flächen sind noch unbebauut.

- **Stadträumliche Einbindung und Infrastruktur**

Das Plangebiet ist sehr gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gute ÖPNV- Anbindung sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des von Westen angrenzenden Rad- und Fußweges und südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein öffentlicher Kinder- und Bolzspielplatz an der Cellastraße. Das Schulgelände der Christian-Maar Grundschule und Johannes-Kern-Mittelschule liegt in einer fußläufigen Entfernung vom Geltungsbereich.
Deshalb soll diese noch zentrumsnahe Fläche unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit verbundener Nachhaltigkeit bei den Folgekosten entwickelt werden.

- **Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Planbereich liegt größtenteils brach und ist am westlichen Rand und im Bereich des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Cellastraße mit einigen Sträuchern bewachsen.

- **Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet kann über den weiteren Ausbau der Wunneleite verkehrsmäßig erschlossen werden.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Für das gleiche Plangebiet wurde vor ca. 20 Jahren ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung S-70-88, Teil A „Wunneleite“ eingeleitet, der jedoch nur zum Satzungsbeschluss geführt wurde (Stadtratsbeschluss vom 29.10.1999).
Ein städtebaulicher Vertrag konnte nicht unterzeichnet werden, da sich die Grundstückseigentümer uneinig waren. Wegen des o.g. fehlenden Vertrages konnte dieser Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht werden.
Anlass zur Aufnahme der Planung ergab die Bereitschaft der Eigentümer ihre Flächen westlich der Wunneleite zu entwickeln und kurzfristig zu bebauen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der o.g. Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den nördlichen Ortsrand mit einer lockeren Bebauung abzurunden und die Straße Wunneleite endgültig auszubauen.

Auf Basis des erstellten Bebauungsplanentwurfes S-70-88, Teil A wird ein Bebauungsplankonzept erarbeitet. An der o.g. Zielsetzung hat sich nichts geändert.
Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach (FNP) überein.

Die städtebaulichen Ansätze und planungsgrundsätzlichen Inhalte des o.g. Bebauungsplanes sollen bei der Überarbeitung der Planungsgrundlagen und der Neuerstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-119-21 Berücksichtigung finden.

Mit der neuen Plannummer wird ein neues Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung auf Basis der im Verfahren zum Bebauungsplänen S-70-88 und S-70-88, Teil A gewonnenen Erkenntnisse begonnen.

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten verbunden mit der Planung (z. B. Gutachten e.c.t.) und Herstellung der Erschließung besteht jetzt die Möglichkeit die Flächen im Geltungsbereich der Planung zu entwickeln.
Die Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Grundstücksgesellschaft GbR „Wunneleite“ und der Stadt Schwabach wurde abgeschlossen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

- **Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet gilt ein seit 07.11.1964 rechtsgültiger Bebauungsplan S-6-62.
Er setzt ein allgemeines Wohngebiet und westlich der Wunneleite überwiegend zwingend eine dreigeschossige Reihenhäuser sowie nördlich der o.g. Straße zwingen zweigeschossige Einzelhäuser fest. Die Stellplätze sind in großräumigen Garagenhöfe zusammengefasst.
Darüber hinaus führt die Straße Wunneleite bis zum vorhanden Rad-und Fußweg hin.

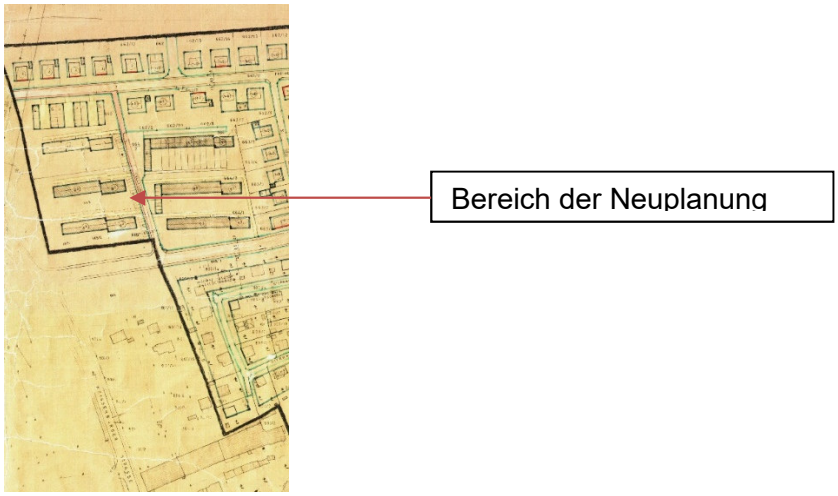

Bild 1- Auszug aus dem rechtgültigen Bebauungsplan S-6-62 im Bereich der Neuplanung

Da die Planungsansätze überholt sind, wurde für diesen Bereich ein Bebauungsplanverfahren S-70-88 eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluss (gefasst am 26.04.1991) geführt. Dieser Bebauungsplan hat jedoch auf Grund des fehlenden Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages nicht die Rechtskraft erlangt.
Das darauf eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan S-70-88, Teil A wurde zum Satzungsbeschluss geführt (gefasst am 29.10.1999) und konnte aus dem gleichen Grund nicht zur Rechtkraft gebracht werden.
Durch das neue Bebauungsplanverfahren S-119-21 werden die „alten“ Beschlüsse aufgehoben und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet.

4. VERFAHRENSWAHL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-119-21 grenzt an den drei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Entwicklung der o.g. Wohnbaufläche stellt damit eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Die Abrundung des Ortsrandes und die Weiterentwicklung der Wohnbebauung westlich der Wunneleite soll im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²-Grenze (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

Grundsätzlich ist bei der gewählten Art des Verfahrens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht vorgeschrieben. Ebenso muss die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht angewandt werden und es muss kein Scopingtermin durchgeführt werden.

Unter Verweis auf das vorangegangene Verfahren und den Stadtratsbeschluss vom 30.06.2006, der in der heutigen Sitzung aufgehoben werden soll, wird ein neuer Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren S-119-21 gefasst.
Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Eingriff im Geltungsbereich der Planung soll durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen möglichst direkt vor Ort im Gebiet ausgeglichen werden.
In diesem Zuge soll teilweise ein neuer Ortsrand mit einem sanften Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ausgebildet werden. Dies soll durch eine Durchgrünung im Gebiet (Verbesserung der kleinklimatischen Situation) erreicht werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des früher eingeleiteten Bebauungsplanes S-70-88, Teil A war es, aufbauend auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes den unbebauten nordwestlichen

Rand der Wohnsiedlung, die von der Wunneleite erschlossen ist, mit einer lockeren Bebauung abzurunden An dieser Zielsetzung hat sich nichts geändert.
Die Fläche liegt nah am Stadtzentrum. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gute ÖPNV- Anbindung sind in der unmittelbaren Nähe bzw. in fußläufiger Entfernung vorhanden.
Deshalb soll diese noch zentrumsnahe Fläche unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit verbundener Nachhaltigkeit bei den Folgekosten entwickelt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO stimmt mit dem FNP überein.

Bei der Entwicklung der neuen Bebauungsplankonzeption sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Aspekte und planungsgrundsätzliche Inhalte des alten Bebauungsplanentwurfes (Art und Maß der baulichen Nutzung, Anbindung an die Wunneleite),
- Randlage,
- Nähe zum Landschaftsschutzgebiet in Norden,
- Nähe zur bestehenden Bolzplatzanlage und zum Kinderspielplatz.

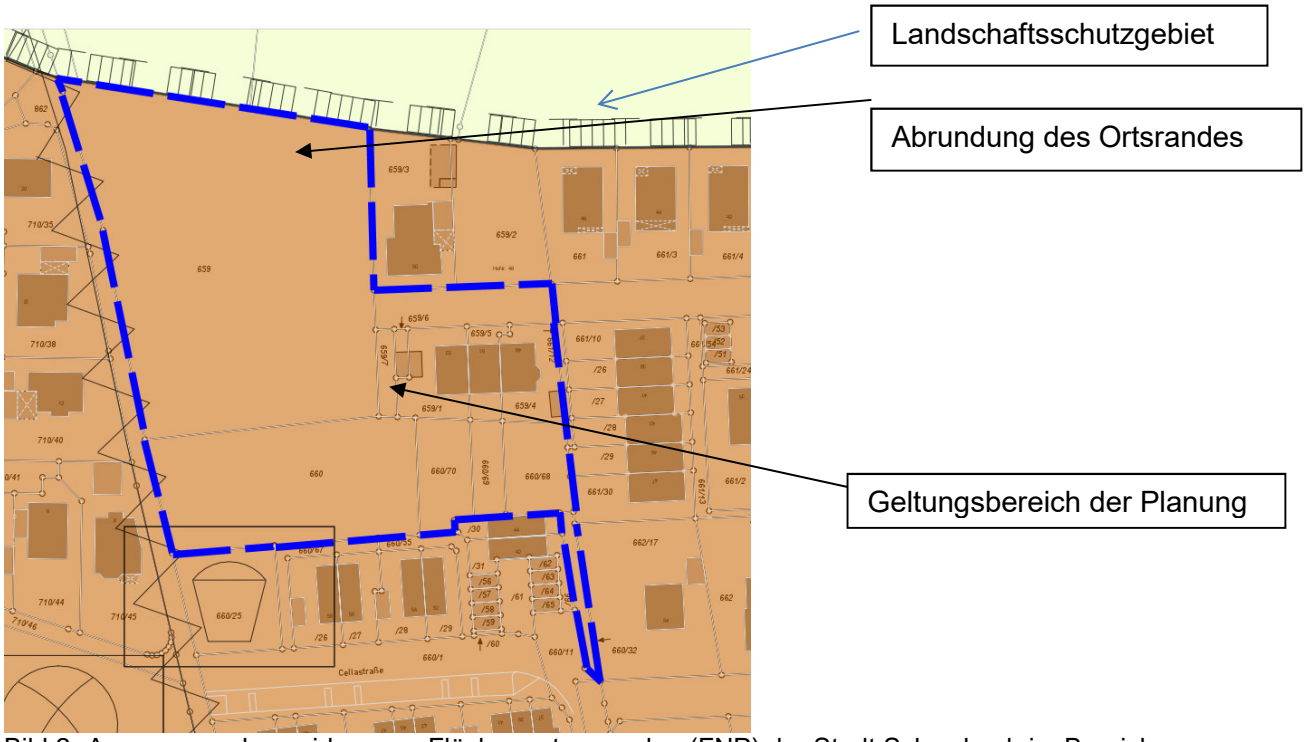

Bild 2- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabach im Bereich der Neuplanung

5.2 Planungsinhalte

- **Bebauung**

Zentrales Ziel des Verfahrens ist es den planungsrechtlichen Rahmen für lockere Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern auf dem noch unbebauten Flächen westlich der Wunneleite festzulegen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlehnend an die umgebende Bebauungsart-und dichte werden die Einzelhäuser in eingeschossiger und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise geplant.

Die bestehende Bebauung an der Cellastraße und der Wunneleite sowie im Wohngebiet westlich des Planungsgebietes ist von Satteldächern geprägt. Daher werden für die Neubebauung Satteldächer vorgeschrieben.

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 10-12 neue Wohneinheiten entstehen.

Gliederung des Planungsgebietes:

Das geplante Wohngebiet soll wie folgt gegliedert werden:

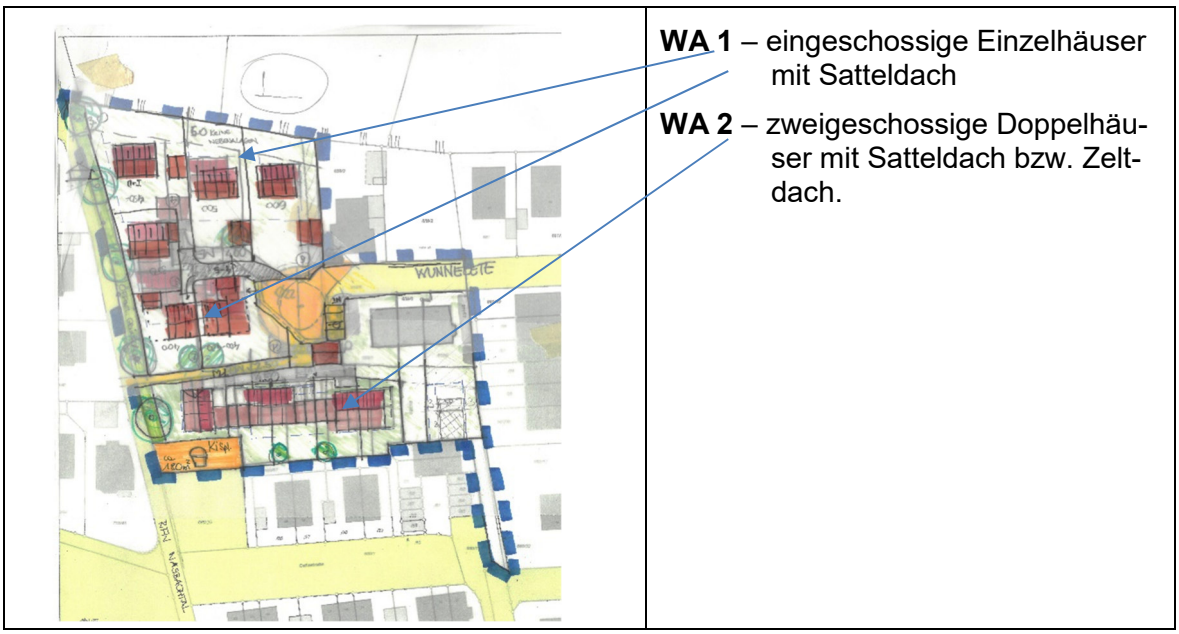

Bild 3 –Gliederung des Baugebietes

Spielplatz

Nördlich der Cellastraße befindet sich ein Kinderspielplatz. Durch die Erweiterung des Wohnsiedlung um die Fläche westlich der Wunneleite soll auch dieser Kinderspielplatz erweitert werden.

Bild 4 –Erweiterung der Kinderspielplatzfläche an der Cellastraße

Die Ausstattung des Kinderspielplatzes und Bepflanzung wird in einen gesonderten Freiflächengestaltungsplan geregelt.

Fußwegverbindung

Um das Plangebietes fußläufig in das vorhandene Erschließungssystem einzubinden, wird ein quer durch dieses Gebiet verlaufender öffentlicher Fußweg festgesetzt. Dieser Weg bildet die einzige Fußverbindung in Ost-West Richtung westlich der Wunneleite.

Erschließung

Um das Plangebiet zu erschließen, muss die bestehende Straße Wunneleite weiter nach Westen verlängert werden. Um der Belange der Müllabfuhr Rechnung zu tragen und eine Wendemöglichkeit für Lkw zu ermöglichen, ist am westlichen Straßenende eine Wendeanlage gem. RASt 06 vorgesehen.

Freiraumplanung, Grünordnung

Zur Verbesserung der ökologischen Qualität des Ortsrandes entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aber auch zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Eingliederung Rad- und Fußweges entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in das Wohnumfeld werden Grünfläche als Abstand zur Bebauung bzw. Rad- und Fußwegebegleitende Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern geplant.
Die geplante Erweiterungsfläche des Kinderspielplatzes soll mit zusätzlichen Grünelementen ergänzt werden.

5.3 Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung untersucht. Darüber hinaus wird mit dem Beginn des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Ergebnisse der saP werden weitere Erkenntnisse über die Umweltbelange im Planungsgebiet ergeben.

Da es sich bei diesem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (s. Punkt 4- Verfahrenswahl).

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 18 bis 21 BNatSchG gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a bis 3 BauGB oder als zulässig.
Die Eingriffs- /Ausgleichregelung des Naturschutzrechts müssen nicht angewandt werden.

Marlene Jurczak.

Technische Sachbearbeiterin