BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/135/2022**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan W-30-21 "Unterer Grund", Billigung erneuter Entwurf
Anlagen:

01 – geänderter Geltungsbereich mit Erweiterung
02 – Städtebauliches Konzept - überarbeitet, 09.05.2022
03 – Bebauungsplanentwurf - überarbeitet
04 a – Entwurfsbegründung – überarbeitet, Teil I - Städtebaulicher Teil
04 b – Entwurfsbegründung - überarbeitet, Teil II - Umweltbericht
05 – Grünordnungsplan – überarbeitet, Bestandsplan, 26.04.2022
06 – Bestandsplan mit Eingriffsbewertung, 05.09.2014
07 – Grünordnungsplan - überarbeitet, Maßnahmenplan, 04.05.2022
08 – Bauverträglichkeitsgutachten – überarbeitet, Version 1.2 vom 23.03.2022
09 - Aktenvermerk Baumsachverständiger zu Wurzelsuchgrabungen, Januar 2022
10 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, August 2021
11 – FFH-Verträglichkeitsabschätzung, März 2021
12 – Verkehrsuntersuchung, 16.06.2021
13 – Schalltechnische Untersuchung, 04.10.2021
14 – Gutachterliche Stellungnahme zur Entwässerung und Hochwassersituation, 15.11.2021
15 - Versickerungsnachweise
16 - Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg vom 24.01.2022
17 – Vorplanung Wolkersdorfer Hauptstraße und Ortsstraße Unterer Grund, 10.03.2022

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	10.05.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ wird beschlossen.

2. Der Vorentwurf „Wolkersdorfer Hauptstraße B2 und Ortsstraße Unterer Grund“ vom 10.03.2022 wird als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen.

3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan W-30-21 „Unterer Grund“, Stand Mai 2022, wird gebilligt.
   Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs.2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB beschränkt und verkürzt öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten für Anpassungen an der B2 gemäß Aufteilung unter III. Kosten Die Kostenberechnung wird in der Entwurfsbearbeitung ermittelt			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom Investor getragen. – Baukosten geschätzt: 748.000 €. Die Kosten für die weiteren Maßnahmen auf der B2, die mit der Umsetzung des Radwegekonzepts im Zusammenhang stehen, unterliegen der Kostenteilung zwischen der Stadt und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg – geschätzter Anteil Stadt: 197.500 €.			
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja, PSK: 541101.0961014			
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 Bebauungsplans W-30-21 „Unterer Grund“ hat vom 10.01. bis einschließlich 10.02.2022 öffentlich ausgelegen.
Daraus ergaben sich Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen und eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans W-30-21 soll in der heutigen Sitzung gebilligt werden.

Damit im unmittelbaren Zusammenhang steht die Verkehrsplanung „B2 Wolkersdorfer Hauptstraße und Umgestaltung Ortsstraße Unterer Grund“, die hier vorgestellt und beschlossen werden soll.

II. Sachvortrag

1. Vorangegangener Verfahrensschritt

Zur öffentlichen Auslegung kam ein Entwurf des Bebauungsplans W-30-21, in dem alle in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 beschlossenen Ergänzungen eingearbeitet wurden. Das betraf folgende Punkte:

- Eingrünung zur freien Landschaft: textliche Festsetzung auf dem Planblatt, dass Nebengebäude zur offen Landschaft hin einzugrünen sind;
- Bodenaufbau Tiefgarage: Es erfolgte eine Änderung im Grünordnungsplan – Maßnahmenplan sowie Änderungen/ Ergänzungen der textlichen Festsetzung und eine schematische Darstellung im Umweltbericht;
- Hochwasserausgleich: Die textliche Festsetzung zur wasserdichten Bauweise der Tiefgarage und Rigolenboxen wurde ergänzt und es erfolgten schematische Darstellungen in der Begründung;
- Bebauung im Wurzel-/ Kronenbereich der Bestandsbäume: Es erfolgten Wurzelsuchgrabungen im Januar durch den sachverständigen Baumpfleger Herrn Stock gemeinsam mit dem Baumsachverständigen der Stadt Schwabach.

Aufgrund der in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 beschlossenen Ergänzungen erfolgten im Januar 2022 die Wurzelsuchgrabungen durch die Baumpflege Stock unter Einbeziehung des Baumsachverständigen der Stadt Schwabach. Daraufhin wurde das Gutachten hinsichtlich der Ergebnisse aus den Wurzelsuchgrabungen überarbeitet (Anlage 8). Vom Baumsachverständigen der Stadt Schwabach erfolgte eine insgesamt zustimmende fachliche Einschätzung (Anlage 9). Bzgl. der nördlichen Eiche werden künftige Konflikte durch Wachstum und Verschattungen befürchtet. Deshalb plädiert der Baumsachverständige dafür, das nördliche Gebäude etwas von der Eiche abzurücken.

Die bisher eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Januar/ Februar 2022 waren entweder zustimmend bzw. bezogen sich auf Themenfelder, die vom Grundsatz her bereits bekannt waren und in der Stadtratssitzung am 17.12.2021 im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt wurden und entsprechend weiterverfolgt wurden.

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg vom 24.01.2022 beinhaltet Forderungen, die jedoch eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes zur Folge haben.

2. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg und deren Behandlung
(Anlage 16)

Bestandteil der Auslegungsunterlagen vom Januar/ Februar 2022 war eine Vorplanung der Wolkersdorfer Hauptstraße des Büros SVK vom 20.09.2021. Diese Planung lag dem Bebauungsplan zugrunde.

Das StBA fordert im Wesentlichen eine richtlinienkonforme Anpassung der Fahrbahnbreiten und der Breite der Geh- und Radwege sowie die Beachtung der sich daraus ergebenden Verziehungslängen. Die Planung muss so ausgearbeitet sein, dass sie einem zertifizierten Sicherheitsauditor vorgelegt werden kann.
Es wurden folgende wesentliche Änderungen mit dem StBA vereinbart:

- der bestehende Geh- und Radweg auf der Westseite muss richtlinienkonform ausgebaut werden (Breite des Geh- und Radweges 2,50 m + 0,50 m Sicherheitsstreifen). Das hat zur Folge, dass sich die gesamte Fahrbahn in Teilbereichen um ca. 0,40 m nach Osten verschiebt.
- Die Schleuse (Übergang vom Radschutzstreifen in den Geh- und Radweg) auf der Ostseite befindet sich zu dicht am Bereich der Fahrspurenteilung. Es wird befürchtet, dass die weiße Markierung immer überfahren wird. Hier ist eine Entzerrung notwendig, d.h. Verlängerung des Geh- und Radweges weiter nach Süden, damit die Auffahrt der Radfahrer auf den kombinierten Geh- und Radweg weiter südlich erfolgen kann.

3. Vorplanung Wolkersdorfer Hauptstraße und Unterer Grund (Anlage 17)

In dieser Vorplanung sind die Forderungen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg eingearbeitet und es liegt bereits deren Zustimmung vor. Auf dieser Grundlage kann die Vereinbarung zum Bau der Linksabbiegespur und der Querungsinsel zwischen der Stadt Schwabach und dem Staatlichen Bauamt geschlossen werden.

Bei der Überarbeitung wurde das Ziel verfolgt, die Radverkehrswege in Schwabach bestmöglich auszubauen.

Es wurden die vorhandenen Geh- und Radwege auf der Westseite der Wolkersdorfer Hauptstraße jeweils um ca. 0,40 m verbreitert, um die erforderliche richtlinienkonforme Breite der Geh- und Radwege und Fahrbahnen zu erzielen. Dadurch ergab sich eine Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Osten in die Fläche der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche. Diese verkleinert sich geringfügig. Der Bebauungsplan muss geändert werden. Der Investor des neuen Baugebiets ist bereit, die dafür erforderliche Fläche der Stadt Schwabach abzutreten.

Weiterhin mussten die Radfahrschleusen für beide Fahrtrichtungen weiter in Richtung Schwabach verlegt werden. Das hat zur Folge, dass alle davon betroffenen vier öffentlichen Längsparkplätze und ein Baum auf der Ostseite der Wolkersdorfer Hauptstraße entfallen müssen, damit ein gemeinsamer Geh- und Radweg auf der Fläche des jetzigen Gehwegs und der Längsparkplätze geführt werden kann. Das hat keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

Die Kosten der Straßenbaumaßnahmen, die für die Erschließung des neuen Plangebiets notwendig sind, werden vom Investor getragen. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den kompletten Umbaubereich der Straßenflächen erweitert, um alle im Städtebaulichen Vertrag betroffenen Regelungsbereiche mit dem Geltungsbereich abzudecken. Das betrifft weitere Flächenanteile bereits vom Geltungsbereich betroffener Flurnummern des Unteren Grunds und der Wolkersdorfer Hauptstraße.

Die vorliegende Vorplanung beinhaltet auch die Ortsstraße Unterer Grund. Hier wird ein 2,50 m breiter Fußweg auf der Seite der neuen Nutzungen vorgesehen sowie ein Minikreisel, um ein einfaches Wenden für Pkw‘s zu ermöglichen.
Diese Planung ist mit der Bebauungsplan - Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche

abgedeckt. Die Geltungsbereichserweiterungen erstrecken sich auf die vom Investor zu leistenden Anpassungsbereiche auf der bestehenden Fahrbahn.
Entsprechend der Planung sind aufgrund der neuen Nutzungen auf der Nordseite mit ihren Zufahrten und Zugängen und unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrten und Zugänge auf der Südseite der Straße zwei öffentliche Stellplätze möglich. Ein weiterer dritter, bisher vorgesehener Stellplatz ist nicht möglich, da das Konzept des Investors keine weiteren Änderungen zulässt. Dafür werden für die KiTa auf deren Grundstück sechs Stellplätze ausgewiesen, drei Stellplätze mehr als erforderlich sowie innerhalb des neuen Wohngebiets können nach Aussagen des Investors weitere oberirdische Stellplätze für die KiTa (Personal) eingerichtet werden. Unmittelbar vor der KiTa ist Halten oder Parken im begrenzten Umfang möglich.

Auf Grundlage dieser Vorplanung sollen die weiteren Leistungsphasen der Verkehrsplanung erarbeitet werden.

4. Bushaltestelle

In der vorliegenden Vorplanung ist keine Bushaltestelle eingeplant. In der Abwägung der Stellungnahme der Stadtverkehr Schwabach GmbH im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan W-30-21 wurde eine zusätzliche Haltestelle an der Stelle auch als nicht zwingend notwendig angesehen. Der maßgebliche Haltestellenradius entsprechend des beschlossenen Nahverkehrsplanes beträgt 400 m. Mit den vorhandenen Abständen von 270 m und 342 m ist das Gebiet somit durch den ÖPNV erschlossen.

Nach weiteren Diskussionen erging jedoch der Auftrag an die Verwaltung, nochmals die Möglichkeit der Platzierung einer Bushaltestelle zu prüfen. Dies wäre nach ersten Einschätzungen nördlich der geplanten Querungsinsel denkbar. Aus diesem Grund wird in der weiteren Verkehrsplanung die Anordnung geprüft. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die dafür in Frage kommenden Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anpassungsbereich für spätere Bushaltestelle einschließlich Gehweganpassung und Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, um diese für eine entsprechende spätere Nutzung zu sichern.

5. Weitere Planänderungen aufgrund neuer Erkenntnisse

5.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im vorliegenden Entwurf geringfügig an die aktuelle Planung des Investors angepasst. Dabei verschiebt sich die östliche Flucht der Baugrenzen um 1 m nach Westen. Dies kommt den beiden Bestandsbäumen in der Nordostecke zugute.
Ein Abrücken der Baugrenze von der nördlichen Eiche, wie es der Baumsachverständige der Stadt vorschlug, wurde vom Investor geprüft. Es sei jedoch aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage statisch nicht möglich. Die Größe der Tiefgarage gibt hier das Maß vor. Der Investor sichert zu, dass die Eiche auch in Zukunft durch entsprechende Pflegeschnitte gepflegt wird und dadurch ein Konflikt mit dem Gebäude ausgeschlossen werden kann.

Die nördliche Baugrenze verschiebt sich nach der aktuellen Gebäudeplanung noch um 10 cm nach Norden. Dieses Maß kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Im vorliegenden Entwurf werden die Baugrenzen in Bezug auf die Grundstücksgrenzen vermaßt, um hier im weiteren Bauablauf Klarheit zu haben.

5.2 Entfall eines oberirdischen Stellplatzes

Im neuen Bebauungsplan-Entwurf entfällt ein oberirdischer Stellplatz im Bereich des Baums Nr.5 entlang der Straße Unterer Grund. Dadurch werden die Wurzeln der angrenzenden Eiche geschont und es wird weniger Fläche versiegelt. Außerdem war die Lage dieses einzelnen Stellplatzes städtebaulich eher ungünstig. Insgesamt werden im Plangebiete weniger Stellplätze benötigt, da der Investor die Zahl der Wohneinheiten von ca. 54 auf 45 verringert hat. Es sollen weniger Zwei-Zimmer-Wohnungen zugunsten von Drei-Zimmer-Wohnungen errichtet werden. Nach Aussagen des Investors werden mehr Stellplätze errichtet, als erforderlich sind.

5.3 Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung

Hier erfolgt zusätzlich zur bereits getroffenen textlichen Festsetzung durch Planzeichen die Festsetzung, dass am nördlichen Baugebietsrand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind.
Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsrandes Richtung Osten wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen am östlichen Grundstücksrand des Wohngebiets nicht zulässig sind.

5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes wird festgesetzt, dass Einfriedungen als heimische Hecken zulässig sind, begleitend dazu sind offene Maschendraht- oder Gitterzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
In Terrassenbereichen (nicht an der Grundstücksgrenze) sind die Höhen und Längen der Sichtschutzelemente geregelt.

6. Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes

Betroffen sind die Anlagen 2 bis 5, 7 und 8. Die Anlagen 6 und 10 bis 15 liegen unverändert vor und sind ebenfalls dem Sachvortrag beigefügt worden.

In den neuen Planunterlagen sind Änderungen eingearbeitet, die die Grundzüge der Planung betreffen. Deshalb ist eine erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen erforderlich. Diese resultieren aus der Berücksichtigung von Anregungen und neuen Erkenntnissen.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung sind farblich hervorgehoben.

6.1 Auf dem Planblatt wurden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Verschiebung der Abgrenzung öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Wohnbaufläche um ca. 0,40 m nach Osten (insgesamt ca. 21 m² mehr öffentliche Verkehrsfläche und entsprechend weniger Wohnbaufläche);

b) Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Wolkersdorfer Hauptstraße in Richtung Norden und Süden entsprechend der geplanten Maßnahmen auf der B2;

c) Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Anpassungsbereich für spätere Bushaltestelle einschließlich Gehweganpassung und Straßenbegleitgrün“;

d) Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzung zur Eingrünung des Ortsrandes durch ein Planzeichen, Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr.6.8;

e) Minimale Änderung der Baugrenzen, Vermaßung der Baugrenzen;

f) Entfall eines oberirdischen Stellplatzes im Bereich der Eichen entlang der Straße Unteren Grund;

g) Festsetzung, dass Nebenanlagen im Wohngebiet an der östlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig sind, ausgenommen ist der Spielplatz;

h) Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde auf ca. 300 m² vergrößert;

i) Detailliertere Festsetzung zu Einfriedungen (Heckenpflanzungen, offene Einfriedungen mit maximal 1,20 m Höhe);

j) Ergänzung des Hinweises Nr.3, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich der Bestandsbäume eine ökologische Baubegleitung notwendig ist;

k) Konkretisierung der nachrichtlichen Übernahmen bzgl. der Anbauverbotszone an der Bundestraße, dass dort jegliche baulichen Anlagen unzulässig sind;

l) Es wurden Festsetzungen zu Gartenmauern und Sichtschutzelementen im Terrassenbereich getroffen;

m) Der festgesetzte Anteil der Begrünung von Flachdächern wurde von mindestens 50 % auf 80 % erhöht.

n) Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit wurden differenziert. Es ist im Prinzip eine Dreigeschossigkeit zulässig, jedoch der Riegel an der Bundesstraße soll zwingend dreigeschossig sein, die hinterliegenden Baukörper mindestens zweigeschossig, maximal dreigeschossig.

o) Es wurde die mögliche Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen differenziert. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Dachaufbauten, wie Photovoltaik u.ä. wurde von 2,00 m auf 1,50 reduziert und auf die Oberkante Dach einschließlich Attika bezogen.

6.2 Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Anlage 1)

Der Geltungsbereich erweitert sich einmal hinsichtlich der notwendigen Straßenbaumaßnahmen entsprechend des Umgriffs der Vorplanung B2 und Ortsstraße Unterer Grund. Zum anderen erfolgt die Erweiterung des Umgriffs zur Sicherung von Flächen für mögliche Bushaltestellen. Die Erweiterungen betreffen nur die Flächenanteile bereits betroffener Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach bzw. der Bundesrepublik Deutschland.

7. Weiteres Vorgehen

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes W-30-21 „Unterer Grund“ wird nach erfolgter Billigung durch den Stadtrat erneut öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt werden. Diese öffentliche Auslegung erfolgt als eine beschränkte und verkürzte Auslegung, d.h. es kann nur eine Stellungnahme zu den geänderten Teilen abgegeben werden und der Auslegungszeitraum wird auf zwei Wochen verkürzt.

Die Stellungnahmen dieser Beteiligung sowie die der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Januar/ Februar 2022 sollen dann insgesamt in einer der nächsten Sitzungen dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt werden. Entscheidend für den

Zeitpunkt ist, dass in einer vorangegangenen Stadtratssitzung dem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sowie der Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg über die Errichtung einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe auf der B2 beschlossen worden ist.

III. Kosten

Der Beschluss löst unmittelbar keine Kosten aus. Es fallen Personalkosten für die Betreuung des Verfahrens durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung an.
Die Erstellung der Gutachten und Ausarbeitung der Planunterlagen trägt der Investor, die Firma Fuchs.

Bei der geplanten Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden die Kosten für die Umgestaltung des Unteren Grunds und für die Linksabbiegespur auf der B2 vom Investor getragen. Dazu wird der städtebauliche Vertrag ausgearbeitet.

Die Kosten für die weiteren Maßnahmen auf der B2, die mit der Umsetzung des Radwegekonzepts im Zusammenhang stehen, unterliegen der Kostenteilung zwischen der Stadt und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg. Dazu wird eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg getroffen werden.

Insgesamt ergeben sich grob geschätzt- vorbehaltlich genauerer Ermittlungen und noch abzuschließender Verträge- folgender Mittelbedarf:

	Gesamtkosten	Stadt	StBA	Investor
Unterer Grund	237.000 €	0	0	237.000 €
Wolkersdorfer Hauptstraße	511.000 €	197.500 €	233.000 €	80.500 €
Summe	748.000 €	197.500 €	233.000 €	317.500 €
davon Leerrohre für Glasfasernetz		7.140 €	0	8.568 €

Die Verlegung von Leerrohren für das Glasfasernetz sind im westlichen Geh- und Radweg der Stadt und auf der Ostseite dem Investor zugeordnet.

IV. Klimaschutz

Es ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz, da hier ein bis vor wenigen Jahren bereits bebautes Gewerbegrundstück wieder baulich genutzt werden soll.
Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche, auf der eine verdichtete Wohnbebauung mit Anschluss an die vorhandene Erschließung errichtet werden soll. Dieses Vorgehen ist klimaverträglicher, als dem unberührten Naturraum eine Fläche für den Wohnungsbau zu entziehen.
Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ist von geringem Umfang und wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.
Es wird einiger Baumbestand in Anspruch genommen, der durch Ersatzpflanzungen und begrünte Dächer ausgeglichen wird.