



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

Sachbearbeiter/in: Peter Schwartzkopff
--

Bebauungsplan S-23-65, 4. Änderung für das Gebiet westlich der Albrecht-Dürer-Straße - Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschlag
2. Geltungsbereich
3. Bebauungsplan - Satzungsbeschluss (Planblatt mit Satzungstext)
4. Begründung - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.09.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.09.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. In der Anlage 1 sind die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Den geringfügigen redaktionellen Änderungen in den Festsetzungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan S-23-65, 4. Änderung für das Gebiet westlich der Albrecht-Dürer-Straße, bestehend aus dem Planblatt mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), wird, unter Hinweis auf die Begründung (Anlage 4), gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Interne Personal- und Aufwandskosten		
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

Westlich der Albrecht-Dürer-Straße sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan S-23-65, 4. Änderung auf 15 Flurstücken im Süden des Bebauungsplangebietes eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden.

Nach erfolgter erneuter öffentlicher Auslegung im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 (Amtsblattbekanntmachung Nr. 23 vom 10.06.2022) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.06.2022 sollen in der heutigen Sitzung die Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 wurden bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 20.05.2022 abgewogen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2022 den Billigungsbeschluss zum geänderten Bebauungsplanentwurf und zur erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Vorlagen Nr.: A.41/132/2022) zur 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 gefasst.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen vorgebracht. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um redaktionelle Klarstellungen. Diese führen zu redaktionellen Anpassungen in den Festsetzungen, die der Klarstellung der Punkte dienen. Inhaltlich wurden keine Änderungen vollzogen.

II. Sachvortrag

Ausgangssituation und Planungsziel der Bebauungsplanänderung

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 aufzustocken bzw. künftige Neubauten zweigeschossig zuzulassen.

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

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, 1019/11, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/9, 1042/10, 1042/11 und 1042/12 sowie Gemarkung Unterreichenbach Fl. Nr.: 90/9, 90/10, 90/11 und 92/6.

Bestehendes Baurecht

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

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

Grundsätzliche Änderungen / Ergänzungen nach der ersten öffentlichen Auslegung und redaktionelle Klarstellungen / Konkretisierungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung – wurden in der Begründung eingebracht

- **Art der baulichen Nutzung:** Änderung in Allgemeines Wohngebiet, um wohnraumnahe Tätigkeiten zu ermöglichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - **Maß der baulichen Nutzung:** Aktualisierung für die Geltung der aktuellen BauNVO und die exakte Ermittlung von Wandhöhen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
Redaktionelle Klarstellung im Text:
 - „reines Wohngebiet“ wird durch „allgemeines Wohngebiet“ ersetzt.
 - „Traufhöhe“ wird durch „Wandhöhe“ ersetzt (Skizze ergänzt)
 - **Bauweise:** Erhalt der offenen Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - **Überbaubare Grundstücksflächen:** Festsetzungen für Vorgärten, Nebengebäuden, Freisitzen und Garagen in Bezug auf Flächenausdehnung und Lage.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Redaktionelle Klarstellung im Text:
 - Verschiedene Textergänzungen; um Details klarer darzustellen:
 - bzw. straßenbegleitenden Gartenanteil
 - sind keine baulichen Anlagen, wie z.B.
 - die der Straße zugeordnet werden müssen, wie Müllhäuser und Fahrradunterstände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - außerhalb der Baugrenzen
 - „Freisitz“ wird durch „Terrassenüberdachung“ ersetzt
 - **Bauliche Gestaltung:** Detaillierung der Ausbildung von Dächern und Gauben.
(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
Redaktionelle Klarstellung im Text:
 - „den“ wird durch „einzelnen“ Dachgauben ... ersetzt
- Einfriedungen:** Festlegung von Gestaltung und Höhen der Einfriedungen.
(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
Redaktionelle Klarstellung im Text:
- Sockel bzw. Rabatten sind bis zu einer Höhe von maximal 20cm zulässig und in der Gesamthöhe der Einfriedung enthalten
- Textliche Hinweise:** Ergänzende Richtlinien und Hinweise zur Berücksichtigung, wie etwa: städtische Satzungen, Stadtentwässerungsangaben, Hinweise auf Bodendenkmäler und Bodenfunde

Wahl des Verfahrens und vorangegangene Verfahrensschritte

Der Stadtrat hatte in der Sitzung vom 29.10.2021 den Einleitungs- / Aufstellungsbeschluss (Vorlagen Nr.: A.41/112/2021) zur 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 gefasst. Entsprechend dem Beschluss wurde die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen wurden in der v.g. Vorlage erläutert, ebenso das von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen wurde. In der v.g. Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt.

In der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 wurde der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes inkl. Begründung öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.11.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher

Belange wurden verschiedene Anregungen vorgebracht, wie z.B. Hinweise zu Bodendenkmälern (der Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen), Wasserschutzgebiet (die Angabe wurde aus dem FNP in den Plan übertragen), Fernwasserleitung (die Angabe von WFW wurde in den Plan übertragen), Stadtentwässerung (der Hinweis inkl. Abflussbeiwert wurde in die Festsetzungen aufgenommen), Baugrenzen Baulinien und Gauben (die Angaben wurden in den Plan übertragen bzw. in die Festsetzungen aufgenommen), diese wurden in der Abwägung (siehe Anhang) bearbeitet und führten zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf, in den Festsetzungen und der Begründung.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.05.2022 wurden die Stellungnahmen, die mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen wurden, gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf inkl. Festsetzungen wurde gebilligt und anschließend eine erneute Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“, erfolgt die Ausfertigung und Bekanntmachung.

III. Kosten

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

IV. Klimaschutz

Eine Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf diese Weise, ist aus Klima- und Naturschutzgründen geeignet. Ebenso kann hier auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden.