



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan S-111-12, 1.Änderung „Am Dillinghof“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung – Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes S-111-12
2. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-111-12 „Am Dillinghof“ im Bereich des Änderungsplanung
3. Planungsskizze
4. Bebauungsplanentwurf:
 - 4a Planblatt
 - 4b Textliche Festsetzungen
 - 4c Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.04.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.04.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren S-111-12, 1.Änderung „Am Dillinghof“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 (z.B. Umweltbericht) und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan S-111-12, 1.Änderung „Am Dillinghof“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 4) gebilligt. Auf Grundlage der gebilligten Planung soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	interne Personal- und Sachaufwandskosten		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			

Haushaltsmittel vorhanden?	Ja – PSK 511101.5271930
Folgekosten?	

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ* - s. Begründung zum Bebauungsplan Punkt 7		Nein*
X	Nein, Baurecht nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-111-12 bereits vorhanden		

I. Zusammenfassung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Energieversorgung neu zu konzipieren, da die im Verfahren zum Bebauungsplan S-111-12 festgesetzte Fernwärmeversorgung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden kann (s. Punkt 5).

Das Änderungsverfahren dient ebenfalls der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 13.07.2021 bezüglich eines Vergleichs zum Normenkontrollverfahren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet den „Bereich A“ für den der Vergleich östlich der Barbara-Schwab-Straße geschlossen wurde und ein „Bereich B“ westlich der Barbara-Schwab-Straße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes S-111-12 (s. Anlage 4a-Planblatt mit Erläuterung-Punkt D).

Die dem Vergleich beigelegte Planungsskizze diene als Grundlage für den Entwurf zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes S-111-12 im „Bereich A“.

Im „Bereich B“ wurden alle Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Energieversorgung übernommen.

In der heutigen Sitzung soll ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-111-12 „Am Dillinghof“ sowie ein Billigungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf gefasst werden.

Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auf Grundlage dieser gebilligten Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachvortrag

Hinweis:

- Alle in der Beschlussvorlage genannten Grundstücken liegen in der Gemarkung Schwabach.

1. Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m². Davon beinhaltet der „Bereich A“ östlich der künftigen Barbara-Schwab-Straße in dem auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden wurde ca. 6.100 m² (s. Anlage 1).

2. Grundlagen und bisherige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 25.09.2015 rechtsgültigen Bebauungsplanes S-111-12 und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festgesetzt wird ein Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Im Bereich östlich der künftigen Barbara-Schwab-Straße („Bereich A“) setzt der Bebauungsplan bisher eine zwingend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung und im restlichen Bereich („Bereich B“) eine lockere eingeschossige Einzelhausbebauung fest (s. Anlage 2). Für den Geltungsbereich wurde eine Festsetzung der Energieversorgung durch Anschluss an die bestehende Heizzentrale an der Reichswaisenhausstraße getroffen.

3. Planungsziele

Das Änderungsverfahren wird durchgeführt um die Festsetzungen an die veränderten energiewirtschaftlichen Bedingungen und den geschlossenen Vergleich anzupassen. So werden im „Bereich A“ der 1. Änderung vier eingeschossige Einzelhäuser und ein Doppelhaus am Wendepplatz festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (zur vorhandenen Wohnbebauung westlich der Brandenburger Straße) wird in einer Tiefe von bis zu 25 m eine Grünanlage mit Wegefläche festgelegt. Im Zuge der Umsetzung der Grünfläche und der

Erschließungsanlage soll die Widmung des bestehenden Weges entlang der bisherigen Siedlungsgrenze anliegend an der Grünfläche angepasst werden.
Für den „Bereich B“ zwischen der Barbara-Schwab-Straße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-111-12 mit Ausnahme der hier getroffenen Festsetzung der Energieversorgung in das 1. Änderungsverfahren übernommen.
Im Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens sollen zeitgemäße dezentrale Wärmeversorgungsanlagen ermöglicht werden.

4. Städtebauliche Baukonzeption

Die Planungsskizze aus dem Vergleich diene als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hier: allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan S-111-12 unverändert übernommen.

Die Bebauungsstruktur (eingeschossige Einzelhäuser und ein Doppelhaus am Ende der Wendekehre, wurde entsprechend bisheriger Stadtratsbeschlüsse zur Umsetzung des Bebauungsplanes im „Bereich A“ angepasst. Die Energieversorgung der städtischen Flächen im Gebiet „Am Dillinghof“ wird ohne Anschlusszwang an die Nahwärme neu konzipiert. Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden in die 1. Änderung übernommen.

Die Erschließung ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes festgelegt und wird im 1. Änderungsverfahren unverändert übernommen.

Eine zeitnahe Umsetzung der Planung zur Bereitstellung von Wohnraum wird angestrebt.

5. Energieversorgung

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden Untersuchungen angestellt, das Neubaugebiet im Umfang der städtischen Flächen an eine zentrale Nahwärmeversorgung anzuschließen.

Die Stadtwerke Schwabach stellten nach einer eingehenden Untersuchung im Februar 2023 fest, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine Nah-/Fernwärme-erschließung des Baugebiets „Am Dillinghof“ ökologisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Konventionelle Verbundvarianten sind nicht konkurrenzfähig gegenüber der dezentralen Versorgung in Kombination mit erneuerbarer Stromerzeugung und -nutzung.

Die dezentrale Versorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. PV-Anlage ist unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten auf absehbare Zeit wohl die günstigste Variante.

Der faktische Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme durch das Verbot von Wärmepumpen im Bebauungsplan wird auch für nicht verhältnismäßig gehalten, weil Wärmepumpen keine schlechtere Klimabilanz haben, aber unter den aktuellen energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen für dieses Gebiet deutlich wirtschaftlicher sind.

6. Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen,
- die zulässige Grundfläche von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten,
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,

- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,
- Das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden. Sie wurden bereits im Bebauungsplanverfahren S-111-12 geregelt.

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 § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB muss nicht angewandt werden. Auf Grundlage der in der heutigen Sitzung gebilligten Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan S-111-12, 1.Änderung „Am Dillinghof“ mit integriertem Grünordnungsplan durch den Stadtrat erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben interner Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine weiteren Kosten.

IV. Klimaschutz

Durch die Planung ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht.