



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde

Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße,, - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- 2 Strukturplan Herderstraße – Wiesenstraße, östlicher Teil

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.11.2023	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.11.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“, wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Auf Grundlage der heutigen Sitzungsvorlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	x	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				Planungskosten, Gutachten etc.
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				Kosten werden vom Investor übernommen (mit Ausnahme hoheitlicher Aufgaben)
Haushaltsmittel vorhanden?				Ja (Auslage)
Folgekosten?				Nein

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

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen auf Grundlage des Strukturplans in der Anlage 2 (Beschluss des Stadtrats am 27.11.2020), des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-118-20 (Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 26.02.2021) und des Bebauungsplans S-76-89, 4. Änderung „Wiesenstraße – Anknüpfungsbereich Königsbergstraße“, zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Der übergeordnete Strukturplan sieht die Entwicklung des nord-östlichen Teilgebietes des Bebauungsplans S-92-98 Teil A zu Wohnfläche vor. Der seit 08.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-92-98 Teil A setzt diese Flächen bereits als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche fest. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans S-92-98 Teil A muss erfolgen, da die vorhandene Planung unter der Voraussetzung entstand, dass kein Lärmschutz gegenüber des Autobahnlärms vorhanden war. Diese Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesautobahn 6 wurden im Zuge des Ausbaus realisiert. Die in dem Bebauungsplan festgelegten Garagenhöfe als Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht mehr notwendig, sodass eine städtebaulich angepasste Planung durch eine Änderung erfolgen kann. Darüber hinaus können dadurch die angestrebten Planungen des beschlossenen Strukturplans und des Bebauungsplan S-118-20 realisiert werden. Eine Abweichung von den vorgegebenen Bebauungsdichten des Strukturplans in dem Bereich der 1. Änderung ist lediglich entlang der Königsbergstraße zu erwarten.

In der heutigen Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S-92-98 Teil A durch den Stadtrat gefasst und das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung, umfasst die Flächen der Flurstücke (FINr.) 1401, 1401/2, 1430/20, 1430/7 und 1433/11 sowie Teilflächen aus den FINr. 1397/3, 1400/1, 1433/10 und 1433/12 (alle Gemarkung Schwabach). Die FINr. 1433/10 und 1433/11 der Gemarkung Schwabach sind nicht Teil des Geltungsbereiches von S-92-98 Teil A, müssen jedoch auf Grund der erforderlichen Erschließungsplanung in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden.

Die Regelungen zur 1. Änderung berühren nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das verbleibende Bebauungsplangebiet S-92-98 Teil A.

Beim Bebauungsplanänderungsbereich handelt es sich aktuell um ungenutztes Bauland. Der Teilbereich ist im Norden durch ein Wohngebiet mit niedriger Dichte, im Osten durch Mehrfamilienhäuser und im Westen durch eine Kindertagesstätte sowie Reihenhäuser begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-118-20 an, der wohnbaulich entwickelt wird.

Das Teilgebiet wird derzeit durch die Herderstraße auf der Westseite und der Königsbergstraße auf der Ostseite erschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation und Verfahrenswahl

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der bislang unbebaute Teilbereich des Bebauungsplans S-92-98 Teil A als Wohnbaufläche dargestellt. Baurecht besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-92-98 Teil A mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, §4 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung.

Die Fläche befindet sich zudem innerhalb des Strukturplans Herderstraße – Wiesenstraße vom 29.10.2020 (Anlage 2), den der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.11.2020 als Grundlage für die Entwicklung des Bereiches beschlossen hat. Eine Änderung des bestehenden Baurechts ist aus o. g. städtebaulichen Gründen sowie im Sinne des Strukturplans und des Bebauungsplans S-118-20 für diesen Teilbereich notwendig.

Da für den Geltungsbereich bereits Baurecht besteht, kann für die Änderung des Bebauungsplans nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die geltenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind erfüllt,

- der neue Geltungsbereich weist i. S. d. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² auf (Fläche des Gesamtgeltungsbereich S-92-98 Teil A, 1. Änderung ca. 6453 m²)
- auch unter Beachtung des Geltungsbereiches von S-76-89 4. Änderung wird das vorgegebene Maß von 20.000 m² nicht überschritten
- 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 und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.
- Durch die Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung im Sinne des §13 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht berührt

3. Planungsziel

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, soll das bestehende Baurecht aus städtebaulicher Sicht verbessert und der Übergang von der bestehenden Bebauung zum südlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan S-118-20 geschaffen werden.

Darüber hinaus ist die Änderung grundlegend für die Realisierung des Bebauungsplans S-118-20, da der Ausbau einer der Haupteinfahrstraßen für das neue Wohngebiet in dem zu ändernden Teilbereich vorgesehen ist (Königsbergstraße).

4. Städtebauliche Vorgaben

Die Stadt hat im Strukturplan vom 29.10.2020 (Anlage 2) die in Untersuchungen und Gutachten ermittelten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung des gesamten Plangebiets zusammengestellt. Leichte Änderungen im Strukturplan bezüglich der Dichte sollen vorgenommen werden, um entlang der Königsbergstraße ein einheitliches Straßenbild in Form von Geschosswohnungsbauten auszubilden.

Geschosshöhe / Baudichte

Um die Planung in das bestehende Umfeld einzubetten, wird auf der westlichen Seite des neuen Geltungsbereiches eine Bebauung mit versetzt angeordneten Reihenhäusern mit Satteldach vorgesehen. Sie greifen die räumlichen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets auf. Für die östliche Seite des Geltungsbereiches ist, abweichend von der vorgesehenen Dichte des Strukturplans, die Realisierung eines drei bis vierstöckigen Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Die Geschossigkeit soll bei den südlich- angrenzenden Grundstücken fortgeführt werden, um entlang der Königsbergstraße ein homogenes Stadtbild auszubilden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Königsbergstraße auf der Ostseite und die Herderstraße an der Westseite. Die Königsbergstraße soll ausgebaut werden, um den künftigen Verkehrsfluss der angestrebten Planung im gesamten Strukturplangebiet aufnehmen zu können. Dabei ist vorgesehen, die Straße zu verbreitern und mit einem Gehweg auszustatten. Zusätzlich soll nördlich des Geltungsbereiches ein gemeinsamer Fuß- und Radweg realisiert werden.

Freiraumplanung

Die Freiraumplanung im öffentlichen Raum beschränkt sich größtenteils auf den dreieckigen Bereich zwischen der Königsberg- und der Kantstraße. Diese geringe Fläche befindet sich derzeit noch in Planung. Der Bereich soll trotz seiner verschiedenen Funktionen (Parkplatzfläche, Entsorgungscontainer, Regenwasserrückhaltebecken, Trafo) eine attraktive Gestaltung mit Grünelementen erhalten.

Darüber hinaus soll ein Fuß- und Radweg über der Kanaltrasse oberhalb des Geltungsbereiches gebaut werden. Die weitere Freiraumplanung, vor allem die der Privatflächen wird im noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf geregelt.

5. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Planungsschritte stehen an:

- Veröffentlichung im Amtsblatt
- Beginn der Frühzeitigen Unterrichtung (Beteiligungsverfahren)
- Erstellung des Rahmenvertrags
- Planungsabstimmungen mit den Bebauungsplänen S-118-20 und S-76-89 4. Änderung Vorentwurf Bebauungsplan inkl. Freiraumplanung, Festsetzungen und Begründungen

III. Kosten

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung der Planung anfallen, sind vom Investor zu tragen. Ausgenommen hiervon sind hoheitliche Aufgaben.

IV. Klimaschutz

Bei der Realisierung der Planung werden die Grundsätze des klimagerechten Städtebaus berücksichtigt (Beschluss des Stadtrats: 25.11.2022). Da für das Gebiet bereits Baurecht besteht, entsteht durch die Neuplanung keine Verschlechterung. Eine Verbesserung bzgl. klimatischer Aspekte durch die Neuplanung im Vergleich zum bestehenden Baurecht ist möglich und wird bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.