



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Jella Rohde

**Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße"
– Beschluss über die Billigung des Bebauungsplans, über die Abwägungsergebnisse
und die öffentliche Auslegung**

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- 2 Entwurf Planblatt
- 3 Entwurf textliche Festsetzung
- 4 Entwurf Begründung
- 5 Entwurf Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- 6 Städtebauliches Konzept

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.01.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung gebilligt.
2. Die in der Anlage 5 dargestellten Abwägungsvorschläge zum Ergebnis der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planauslegung gem. § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf S-92-98 Teil A, 1. Änderung "Östlich der Herderstraße" wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten.		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Planungskosten für die Durchführung des Verfahrens werden anteilig vom Investor übernommen.		
Haushaltsmittel vorhanden?	Ja (Auslage)		
Folgekosten?	Ja. Ausbau der Königsbergstraße erforderlich. Kostenteilung zwischen dem Investor und der Stadt.		

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	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 zu einem Wohngebiet entwickelt werden. 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.

In der heutigen Sitzung sollen der Bebauungsplanentwurf mit zugehörigen Dokumenten gebilligt, das Abwägungsergebnis der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung, umfasst die Flächen der Flurstücke (Fl. Nr.) 1401, 1401/2, 1430/20, 1430/7 und 1433/11 sowie Teilflächen aus den Fl. Nr. 1397/3, 1400/1, 1401/1, 1433/10 und 1433/12 (alle Gemarkung Schwabach).

Die Fl. Nr. 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 ebenfalls 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.

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 es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, 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. 6439 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. Durch die Entwicklung des Baugebiets wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und eine ungenutzte Potenzialfläche der Innenentwicklung genutzt.

4. Städtebauliche Vorgaben

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 (Kettenhäuser). Sie greifen die räumlichen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets auf. Für die östliche Seite des Geltungsbereiches ist die Realisierung eines gestaffelten drei bis vierstöckigen Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Die Geschossigkeit soll bei den südlich- angrenzenden Grundstücken im Planungsgebiet des B-Plans S-118-20 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 aufnehmen zu können und die jetzige Verkehrssituation zu verbessern. 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. 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.

Auf dem Baugrundstück selbst wird durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen eine ansprechende und klimagerechte Freiraumgestaltung angestrebt. Auf dem Grundstück des Mehrgeschosswohnungsbaus soll ein Spielplatz für die Anwohner und Anwohnerinnen entstehen.

5. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Planungsschritte stehen an:

- Veröffentlichung im Amtsblatt
- Beginn der Öffentlichen Auslegung
- Erstellung des Städtebaulichen Vertrags

III. Kosten

Durch diesen Verfahrensschritt entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten keine weiteren Kosten. Kosten für die Durchführung des Verfahrens werden vom Investor anteilig übernommen. Ausgenommen hiervon sind hoheitliche Aufgaben.

Um das Planungsvorhaben realisieren zu können, muss eine Erschließungsplanung für den Ausbau der Königsbergstraße erfolgen. Die Kosten werden anteilig vom Investor und der Stadt Schwabach getragen.

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.