



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Daniel Morawietz

Bebauungsplan VEP S-X-18, 1. Änderung "Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße,, mit integriertem Grünordnungsplan - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die Billigung des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf VEP S-X-18, 1. Änderung
2. Entwurf Planblatt
3. Entwurf Begründung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.03.2025	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.03.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren VEP S-X-18, 1. Änderung "Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" 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 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan VEP S-X-18, 1. Änderung "Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung 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 und externe Planungskosten		
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*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine innerstädtische Potenzialfläche für Wohnraumangebot genutzt. Die Aufstellung ermöglicht, dass auf dem bereits zum Teil bebauten und erschlossenem Grundstück weiterer Wohnraum entstehen und vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

In der heutigen Sitzung sollen der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans VEP S-X-18, 1. Änderung "Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" gefasst, der Bebauungsplanentwurf mit zugehörigen Dokumenten gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan VEP S-X-18, 1. Änderung "Stadtgold – Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" umfasst das Flurstück (Fl. Nr.) 803/3 der Gemarkung Schwabach.

Die Regelungen zur 1. Änderung berühren nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das verbleibende Bebauungsplangebiet VEP S-X-18. Im Geltungsbereich der 1. Änderung bleiben auch die textlichen Festsetzungen bestehen.

Beim Bebauungsplanänderungsbereich handelt es sich aktuell um ein privates Wohngrundstück mit einem Einzeldenkmal. Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Süden und Westen an den verbleibenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans VEP S-X-18 an. Im Osten befindet sich die Limbacherstraße, über welche das Gebiet derzeit erschlossen wird.

2. Planungsrechtliche Situation und Verfahrenswahl

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der Geltungsbereich der 1. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

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 (Gesamtfläche Geltungsbereich 3020 m²)
- auch unter Beachtung des Geltungsbereiches von VEP S-X-18 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.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

3. Planungsziel

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, soll das bereits zum Teil bebaute Grundstück nachverdichtet werden, um dem angespannten Wohnungsmarkt in Schwabach entgegenzuwirken. Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar neben der Schwabacher Altstadt und ist durch die gegebene Anbindung ein attraktiver Standort für Wohnraum. Zudem kann durch die Verdichtung innerstädtischer Potenzialflächen einer weiteren Zersiedlung in Außenbereichen entgegengewirkt und vorhandene Infrastrukturen genutzt werden.

4. Städtebauliche Vorgaben

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem Baufenster ist die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach vorgegeben. Durch die ausgewiesenen Parameter wird ein Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet.

Grünplanung

Zu erhaltender Baumbestand wird als zu Erhalten dargestellt. Weitere Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege von Grün- und Freiflächen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

5. Weiteres Vorgehen

Folgende weitere Planungsschritte stehen an:

- Veröffentlichung im Amtsblatt
- Beginn der Öffentlichen Auslegung

III. Kosten

Interne und externe Planungskosten.

IV. Klimaschutz

Siehe Begründung Bebauungsplan.