



Beschlussvorlage

öffentlich nichtöffentlich

Sachvortragende(r)	Amt/Geschäftszeichen
Herr Stadtbaurat Arnold	Amt 41 / Ju/We N_S-104-07_Kettelerstraße_FÖB

Bauungsplan S-104-07

für das Gebiet zwischen der Kettelerstraße, der Lindenstraße und der Straße „An der Autobahn“.

- **Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der für die Planung wichtigsten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**
- **Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan S-10-72, 2. Änderung für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Konrad-Adenauer-Straße, hier: Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches)**
- **Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan S-13-63, 5. Änderung für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Walpersdorfer Straße, hier: Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches**

Anhang 1:

Bebauungsplanvorentwurf S-104-07, Lupe-Verkehrsanbindung „An der Autobahn/ Lindenstraße“, Vorentwurf der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Anhang 2:

2. Änderung des Bebauungsplanes S-10-72 (Reduzierung des Geltungsbereiches) Planblatt, textlichen Festsetzungen, Begründung.

Anhang 3:

5. Änderung des Bebauungsplanes S-13-63 (Reduzierung des Geltungsbereiches) Planblatt, textlichen Festsetzungen, Begründung.

Anlage:

1. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Bereich Kettelerstraße/ Lindenstraße.
2. Auszug aus der Neuauflegung des Flächennutzungsplanes (in Aufstellung befindlich), Bereich Kettelerstraße/ Lindenstraße.
3. Übersichtsplan mit Darstellung der Überschneidung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne S-104-07, S-10-72, S-13-63.

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin
Planungs- und Bauausschuss (Vorberatung)	7	20.10.2009
Stadtrat		30.10.2009

Beschlussvorschläge der Verwaltung:zu Punkt 1

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

zu Punkt 2:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf mit den dargestellten Planänderungen und Ergänzungen, erstellt am 12.10.2009, wird zugestimmt. Bezüglich der Verkehrserschließung ist an der Einmündung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“ die aufgeführte Alternative (s. Lupe Verkehrsanbindung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“) zu Grunde zu legen.
2. Der o.g. Bebauungsplanvorentwurf dient als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Der o. g. Sachvortrag sowie der Sachvortrag zur Stadtratsniederschrift vom 25.04.2008 dienen als Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan S-104-07.

zu Punkt 3:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

zu Punkt 4:

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist im Rahmen einer dreiwöchigen Planauslegung im Referat für Stadtplanung und Bauwesen durchzuführen.
2. Die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

zu Punkt 5:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-10-72 für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Konrad- Adenauer-Straße wird gebilligt. Sie ist mit der Darstellung des reduzierten Geltungsbereiches zusammen mit dem Bebauungsplan S-104-07 öffentlich darzulegen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zusammen mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntzumachen.

zu Punkt 6:

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes S-13-63 für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Walpersdorfer Straße wird gebilligt. Sie ist mit der Darstellung des reduzierten Geltungsbereiches zusammen mit dem Bebauungsplan S-104-07 öffentlich darzulegen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ist zusammen mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Gesamtkosten der Maßnahme:		Werden im weiteren Verfahren ermittelt.
Kosten lt. Beschlussvorschlag:	 €
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input type="checkbox"/> Ja, PSK €
	HH-Ansatz €
	<input type="checkbox"/> Nein	
Jährliche Folgekosten:	<input type="checkbox"/> Ja €
	<input type="checkbox"/> Nein	

Sachvortrag:

0. Zusammenfassung
1. Bisheriges Verfahren
2. Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes
3. Erschließungsvoraussetzungen
4. Weiteres Verfahren
5. 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-10-72 –Reduzierung des Geltungsbereiches
6. 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes –S-13-63 -Reduzierung des Geltungsbereiches

0. Zusammenfassung

Im Jahre 2007 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung einzelner Grundstücke im Bereich Kettelerstraße / Lindenstraße (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-104-07) gestellt. Diese standen überwiegend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entgegen. Außerdem war kein ausreichender Lärmschutz gegeben.

Am 26.10.2007 wurde daher vom Stadtrat beschlossen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung für das Gebiet zwischen der Kettelerstraße, der Lindenstraße und der Straße „An der Autobahn“ einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung S-104-07 aufzustellen. Außerdem wurden in der Stadtratssitzung am 25.04.2008 Planungsgrundsätze zur Entwicklung des Gebietes beschlossen; Bauanträge sollen gemäß Beschluss zurückgestellt werden, wenn sie diesen Grundsätzen (einschließlich Lärmschutz) nicht entsprechen.

Ein Bauantrag für das o.g. Grundstück südlich der Kettelerstraße wurde daraufhin zurückgezogen, weitere Anfragen für andere Grundstücke ebenfalls.

In der heutigen Sitzung soll der Bebauungsplan auf den weiteren Verfahrensweg voran gebracht werden, um die berechtigten Interessen der Stadt Schwabach im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau der A 6 insbesondere bezüglich des Lärmschutzes zu wahren.

Dadurch soll erreicht werden, bereits im Vorfeld des Ausbaus der A 6 das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

Der Stadtrat wird in der heutigen Sitzung gebeten, den Bebauungsplanvorentwurf als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu billigen. Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf wurde auf Basis des am 25.04.2008 vom Stadtrat beschlossenen Strukturplanes ausgearbeitet.

Als Erläuterungsbericht dienen hierzu der heutige Sachvortrag und die o.g. Stadtratsniederschrift. *(Um die Papierkosten möglichst gering zu halten, wurde diese Niederschrift, die bereits den Stadtratsmitgliedern zur o.g. Sitzung übersandt wurde, hier nicht beigelegt. In diesem Zusammenhang wird beim nachstehenden Sachvortrag ausdrücklich auf diese Niederschrift vom 25.04.2008 Bezug genommen).*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Rahmen einer dreiwöchigen Planauslegung im Referat für Stadtplanung und Bauwesen durchgeführt werden.

1. Bisheriges Verfahren

- 26.10.2007** Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S-104-07, Beschluss über die Zurückstellung eines Baugesuches gemäß § 15 Abs. 1 BauGB im Stadtrat .
- 25.04.2008** Zwischensachstandbericht und Beschluss der Planungsgrundsätze zur Entwicklung des Gebietes im Stadtrat. Beschluss über die Zurückstellung der Bauanträge, wenn sie diesen Grundsätzen (einschließlich Lärmschutz) nicht entsprechen.

Unter Berücksichtigung der formulierten Planungsgrundsätze hat der Stadtrat dem Strukturplan zugestimmt, der als Grundlage für den später auszuarbeitenden Bebauungsplan S-104-07 dienen soll.

Beschlussvorschlag zu Punkt 1

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

2. Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs

Auf Basis dies o.g. Strukturplanes wurde ein Bebauungsplanvorentwurf für eine abgestufte Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der geschilderten Lärmsituation und der geplanten Flächennutzungsplandarstellungen ausgearbeitet, der dem Stadtrat in der heutigen Sitzung zur Billigung vorgelegt wird.

Dabei flossen die neuesten Erkenntnisse resultierend aus den der Stadt Schwabach vorliegenden Vorentwurfpläne zur Planfeststellung des 6-streifigen Ausbaus der A 6 in den Bebauungsplanvorentwurf ein.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind im Punkt 2.5 zusammengefasst.

Die Planungsgrundsätze und der daraus entwickelte Strukturplan wurden in der Stadtratsniederschrift vom 25.04.2008 vorgestellt. Diese Niederschrift dient als Erläuterung zum o.g. Bebauungsplan. Auf diese Niederschrift wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Zusammenfassend handelt es sich hier um ein Bebauungsplangebiet, das eine ca. 7,0 ha große Fläche umfasst und bis auf 2 Mehrfamilienhäuser im Nordwesten und 3 Einzelhäuser im Nordosten noch unbebaut ist, ca. 100 bis 200 m nördlich der stark Lärm emittierenden A 6 liegt und bis auf geringe Randbereiche weder verkehrsmäßig noch abwassertechnisch erschlossen ist..

Im Neuplanungsgebiet ist entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Teilfläche der Flurstücke 1185, 1186, 1188/1 ein Kinderspielplatz (für Kinder bis 12 Jahre) geplant. Er grenzt an den bestehenden Bolzplatz an.

Auf den bebauten Grundstücken wird in die vorhandene Bausubstanz und Grünstruktur nicht eingegriffen.

Im Neuplanungsgebiet können ca. 70 Wohneinheiten errichtet werden.

2.1 Lärmschutz

In Hinblick auf die besondere Planungssituation, dass mit dem 6-spurigen Ausbau der Autobahn A 6 ein verbesserter Lärmschutz für das Neubaugebiet zu erwarten ist, können nach der Erstellung der Schallschutzmaßnahmen aus dem Bau der A 6 und der erforderlichen Erschließung auch die südlichen Randbereiche des Geltungsbereiches

nach entsprechender vorheriger Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich bebaut werden.

Wie sich die für den Ausbau der A 6 vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen auf das Neuplanungsbereich auswirken, muss im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft werden.

Schon jetzt kann aber gesagt werden, dass die Randbereiche sowie der gesamte südliche Teil des Geltungsbereiches auf Grund der starken Verkehrslärmbelastungen der A 6 solange nicht bebaut werden können, bis ein ausreichender Lärmschutz entlang der A 6 im Rahmen des 6-spurigen Ausbaus gewährleistet wird.

Weitere Erkenntnisse werden im Rahmen der durchzuführenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gewonnen und in die Planunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus ist es erforderlich, die auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmmissionen ausgehend von der vorhandenen Bolzplatzanlage zu bewerten.

Die Bolzplatzanlage wird durch eine noch zu erstellende Lärmschutzwand vom Neuplanungsgebiet im Westen abgeschirmt. Die Höhe der Lärmschutzwand muss durch ein Gutachten festgelegt werden.

2.2 Verkehrserschließung

Das zukünftige Erschließungsnetz wurde in Abhängigkeit von den Realisierungsstufen für die Bebauung, die sich aus der Lärmbelastung und den zeitlich erst mittelfristig anstehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen ergeben, konzipiert.

Das Verkehrskonzept wurde in der Stadtratssitzung am 25.04.2008 vorgestellt. Hierzu wird auf den Punkt 3.4 dieser Niederschrift Bezug genommen.

Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass für die Einmündung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“ ein Kreisverkehr nicht erforderlich ist, u. a. wegen der geringen Verkehrsbedeutung und aus Kostengründen. Der weiteren Planung ist daher die einfache Verkehrsanbindung (s. Lupe- Verkehrsanbindung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“) zu Grunde zu legen.

2.3 Weitere Erschließungsmaßnahmen

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) ist durch Weiterführung bestehender Leitungen sowie Bau von neuen Leitungen möglich. Ein entsprechendes neues Leitungsnetz innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zuge des Vollzuges des Bebauungsplanes zu konzipieren.

2.4 Grünordnung

Ergänzend zum Sachvortrag aus der Stadtratsniederschrift vom 25.04.2008 werden in der heutigen Sitzung die Ergebnisse der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichregelung vorgestellt.

Die aus dem Scoping-Termin gewonnenen Erkenntnisse und das Ergebnis der Auswertung der „Neuen ökologischen Schwabacher Prüfliste“ sind in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

Naturschutzrechtliche Eingriff- und Ausgleichsregelung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt. Sie weisen im Inneren des Gebietes keinen Baumbestand und oder Heckenbewuchs auf. Nur im südlichen und südöstlichen Randbereichen steht eine dichte Hecke entlang der Lindenstraße und der Straße „An der Autobahn“.

Im nördlichen Bereich ist eine auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1188/ 1, südlich des Anwesens Lindenstraße 48, wertvolle Grünfläche vorhanden.

Als erster Schritt zur Abschätzung des Umfangs des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde die ökologische Bedeutsamkeit des Neuplanungsgebietes ermittelt.

Die Erfassung eines so genannten Ist-Zustandes zeigt, dass die ökologische Wertigkeit des Neuplanungsgebietes etwa 28.000 Wertepunkte beträgt (siehe Anhang zum Bebauungsplan S-104-07 - naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

Der Eingriff durch die Planung wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwurfs mit dem Bestandswert ermittelt.

Der ökologische Ausgleich und der Kompensationsbedarf werden in nächsten Verfahrensschritt vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung ermittelt.

Die Eignung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen muss dann abschließend von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch entsprechende Vorkehrungen geregelt.

2.5 Zusätzliche Ergänzungen und Änderungen

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf beinhaltet zusätzlich zum beschlossenen städtebaulichen Konzept im Strukturplan folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Die Bauflächen wurden um die Eintragung der Anzahl der Vollgeschosse und der Firstrichtung vervollständigt.
- Das Planzeichen „LÄ“ (Lärmschutzmaßnahmen) wurde neben der Signatur WA-allgemeines Wohngebiet eingetragen - dies gilt für den gesamten Geltungsbereich (der Umfang der Lärmschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren festgelegt).
- Die Erschließungsanlagen wurden vermaßt.
- Dem Vorentwurf wurde eine flächensparende Erschließungsvariante (als mögliche Realisierungsvariante) zum geplanten Kreisverkehr südlich der Lindenstraße beigelegt (siehe Anhang 1- Lupe-Verkehrsanbindung „An der Autobahn/ Lindenstraße“).

Beschlussvorschlag zu Punkt 2

1. Dem vorliegenden Vorentwurf mit den dargestellten Planänderungen und Ergänzungen, erstellt am 12.10.2009, wird zugestimmt. Bezüglich der Verkehrserschließung ist an der Einmündung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“ die aufgeführte Alternative (s. Lupe Verkehrsanbindung Lindenstraße / Straße „An der Autobahn“) zu Grunde zu legen.
2. Der o.g. Bebauungsplanvorentwurf dient als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Der o. g. Sachvortrag sowie der Sachvortrag zur Stadtratsniederschrift vom 25.04.2008 dienen als Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan S-104-07.

3. Erschließungsvoraussetzungen

Im Haushalt der Stadt Schwabach sind für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Planungsbereich keine Mittel enthalten. Die Kosten der Erschließung sind von den Erschließungsträgern oder Eigentümern zu übernehmen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-104-07 sind mit der Stadt Schwabach entsprechende Verträge (mit Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erschließungskosten) abzuschließen.

Beschlussvorschlag zu Punkt 3:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und so beschlossen.

4. Weiteres Verfahren

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens wird folgende Verfahrensweise vorgeschlagen:

1. Nach Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf durch den Stadtrat wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der dreiwöchigen Planauslegung durchgeführt.
2. Damit alle für die Abwägung erheblichen Belange ermittelt werden können, sollen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Zur Behandlung und Prüfung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Stellungnahmen der TöB dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

In der später stattfindenden öffentlichen Auslegung kann das Ergebnis dieser Abwägung eingesehen werden.

Beschlussvorschlag zu Punkt 4:

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer dreiwöchigen Planauslegung im Referat für Stadtplanung und Bauwesen durchzuführen.
2. Die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

5. 2. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-10-72 Reduzierung des Geltungsbereiches

Der westliche Teil des Grundstücks Fl.Nr .1754 soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-10-72 herausgenommen werden. Dieser Bereich soll künftig durch den neu auszuarbeitenden Bebauungsplan S-104-07 erfasst werden.

Die Änderung bezieht sich nur auf den reduzierten Geltungsbereich, sie berührt nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das übrige Bebauungsplangebiet. Die Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der o.g. Bereiche zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag zu Punkt 5:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-10-72 für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Konrad-Adenauer-Straße wird gebilligt. Sie ist mit der Darstellung des reduzierten Geltungsbereiches zusammen mit dem Bebauungsplan S-104-07 öffentlich darzulegen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zusammen mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntzumachen.

**6. 5. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-13-63
Reduzierung des Geltungsbereiches**

Der Bereich östlich der vorhandenen Trasse der Lindenstraße sowie Ihr Einmündungsbereich auf der Höhe des Anwesens Lindenstraße 48 soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-13-63 herausgenommen werden. Dieser Bereich soll künftig durch den neu auszuarbeitenden Bebauungsplan S-104-07 erfasst werden.

Die Änderung bezieht sich nur auf den reduzierten Geltungsbereich, sie berührt nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das übrige Bebauungsplangebiet. Die Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der o.g. Bereiche zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6:

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes S-13-63 für das Gebiet zwischen Lindenstraße und Walpersdorfer Straße wird gebilligt. Sie ist mit der Darstellung des reduzierten Geltungsbereiches zusammen mit dem Bebauungsplan S-104-07 öffentlich darzulegen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ist zusammen mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntzumachen.

Marlene Jurczak

Stadt Schwabach

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Stadtplanungsamt

12.10.2009