

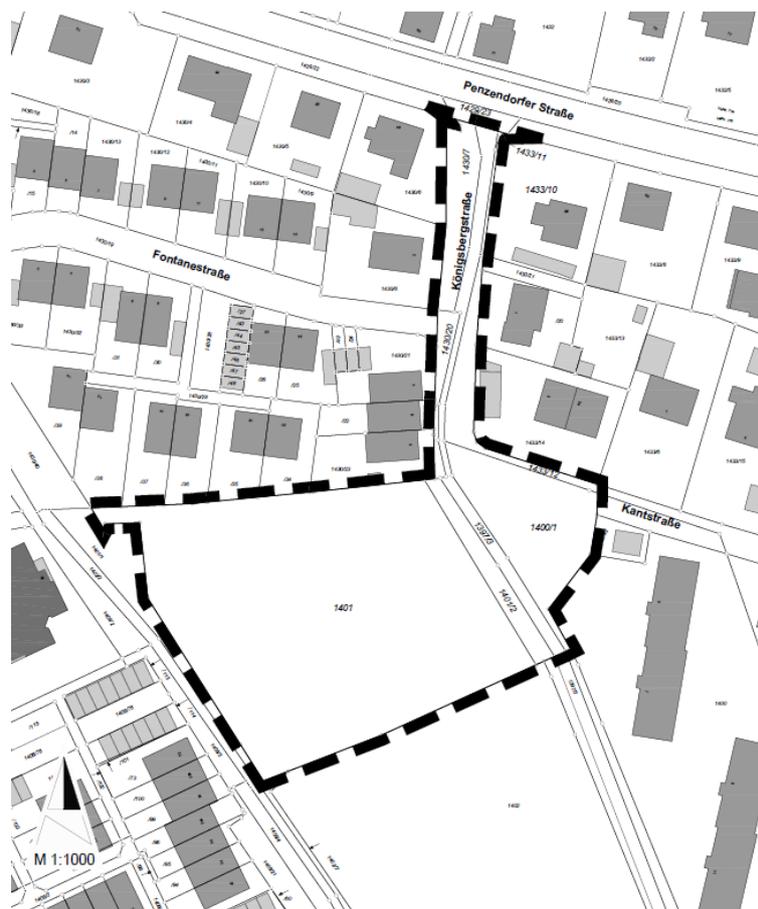


BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

S-92-98 Teil A, 1. Änderung

„ÖSTLICH DER HERDERSTRASSE“



STAND: VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung
- 1.2. Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.3. Verfahren

2. Einfügung in die Gesamtplanung

- 2.1. Raumordnung und Landesplanung
- 2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

3. Angaben zum Bestand

- 3.1. Nutzung
- 3.2. Erschließung
- 3.3. Orts- und Landschaftsbild
- 3.4. Freiflächen/ umweltbezogene Bestandsbeschreibung

4. Bedarfsermittlung

- 4.1. Demografische Entwicklung
- 4.2. Baulandaktivierung

5. Planung

- 5.1. Städtebauliches Konzept
- 5.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele
- 5.3. Art der baulichen Nutzung
- 5.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
- 5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.6. Abstandsflächen
- 5.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen
- 5.8. Verkehrliche Erschließung
- 5.9. Gestaltung baulicher Anlagen
- 5.10. Ver- und Entsorgung
- 5.11. Bodenschutz
- 5.12. Immissionsschutz
- 5.13. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung
- 5.14. Artenschutzrechtliche Anforderungen

6. Das Plangebiet in Zahlen

Anlagen

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen auf Grundlage des Strukturplans in der Anlage 4 (Beschluss des Stadtrats am 27.11.2020), des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-118-20 (Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 26.02.2021) und des in Aufstellung befindlichen 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 (Anlage 6). 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. 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.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, soll das bestehende Bau-recht 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 Hauptein-führungsstraßen für das neue Wohngebiet in dem zu ändernden Teilbereich vorge-sehen ist (Königsbergstraße).

1.2. Lage des Plangebiets/ Abgrenzung des Geltungsbereichs

Beim Bebauungsplanänderungsbereich handelt es sich aktuell um ungenutztes Bau-land. Der Geltungsbereich ist im Norden durch ein Wohngebiet mit niedriger Dichte, im Osten durch Mehrfamilienhäuser und im Westen durch eine Kindertagesstätte so-wie 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 Königs-bergstraße auf der Ostseite erschlossen.

Der Geltungsbereich ist der dritten Anlage zu entnehmen. 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.

1.3. Verfahren

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. 6.453 m²)
- auch unter Beachtung des Geltungsbereichs 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. Die Regelungen zur 1. Änderung berühren nicht die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das verbleibende Bebauungsplangebiet S-92-98 Teil A.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist der bislang unbebaute Teilbereich des Bebauungsplans S-92-98 Teil A als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3.2. Erschließung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3.3. Orts- und Landschaftsbild

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

3.4. Freiflächen/ umweltbezogene Bestandsbeschreibung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

4. Bedarfsermittlung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

4.1. Demografische Entwicklung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

4.2. Baulandaktivierung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5. **Planung**

5.1. Städtebauliches Konzept

Die Flurnummer 1401 (Gemarkung Schwabach) soll auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs (Anlage 8) der Firma Beil Baugesellschaft mbH zu Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Städtebauliche Entwurf greift die vorhandenen Bestandsstrukturen auf. Um die Planung in das bestehende Umfeld einzubetten, wird auf der westlichen Seite des neuen Geltungsbereiches eine Bebauung von versetzt angeordneten Reihenhäusern mit Satteldach vorgesehen. Für die östliche Seite des Geltungsbereiches ist, abweichend von der vorgesehenen Dichte des Strukturplans (Anlage 4), die Realisierung eines drei bis vierstöckigen Geschosswohnungsbaus mit zugehöriger Tiefgarage vorgesehen. Die Geschossigkeit soll bei den südlich- angrenzenden Grundstücken fortgeführt werden, um entlang der Königsbergstraße ein homogenes Stadtbild auszubilden. Am nördlichen Rand der Flurnummer ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der eine Verbindung der Königsbergstraße zur Herderstraße ermöglicht.

Die Fläche zwischen der Königsbergstraße und der Kantstraße erfüllt verschiedene Funktionen. Der Planstand ist der Anlage 9 zu entnehmen. Die Bushaltestelle ist derzeit an der Königsbergstraße geplant. Angrenzend an die Bushaltestelle sollen Fahrradabstellmöglichkeiten errichtet werden. Entlang der Kantstraße ist eine Neuordnung der Park- und Entsorgungssituation geplant. Der Glascontainer soll nach derzeitigem Planstand neben mehreren öffentlichen Parkplätzen aufgestellt werden. Auch das bestehende Trafo-Häuschen und das Regenrückhaltebecken auf der Fläche werden in den Entwurf integriert.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.2. Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die unbebauten Flächen zwischen dem bestehenden Wohngebiet an der Herderstraße und dem Gewerbegebiet an der Wiesenstraße sollen auf Grundlage des Strukturplans in der Anlage 4 (Beschluss des Stadtrats am 27.11.2020), des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-118-20 (Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 26.02.2021) und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans S-76-89, 4. Änderung „Wiesenstraße – Anknüpfungsbereich Königsbergstraße“, zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Die Flurnummer 1401 (Gemarkung Schwabach) soll auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs der Firma Beil Baugesellschaft mbH wohnbaulich entwickelt werden.

Die Stadt hat im Strukturplan vom 29.10.2020 (Anlage 4) die in Untersuchungen und Gutachten ermittelten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele für die Entwicklung des gesamten Plangebiets zusammengestellt. In dem östlichen Bereich des Plangebiets sollen, abweichend vom Strukturplan, eine hohe Dichte entlang der Königsbergstraße erzielt werden. Dies ermöglicht es, ein einheitliches Straßenbild in Form von Geschosswohnungsbauten herzustellen.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.3. Art der baulichen Nutzung

Baurecht besteht derzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-92-98 Teil A mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, §4 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung soll ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA, §4 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung festsetzen.

5.4. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.6. Abstandsflächen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Königsbergstraße auf der Ostseite und die Herderstraße an der Westseite. Die bestehende Königsbergstraße soll

ausgebaut werden, um den künftigen Verkehrsfluss der angestrebten Planung 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. Ein erster Entwurf der Erschließungsplanung ist der Anlage 9 zu entnehmen.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.9. Gestaltung baulicher Anlagen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.10. Ver- und Entsorgung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.11. Bodenschutz

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.12. Immissionsschutz

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.13. Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

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-Häuschen) 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.

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.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

5.14. Artenschutzrechtliche Anforderungen

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

6. **Das Plangebiet in Zahlen**

Ergänzung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Anlagen

- Anlage 1: Amtsblattbekanntmachung vom 24.05.2024
- Anlage 2: Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2023 für S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 3: Geltungsbereich S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 4: Strukturplan vom 29.10.2020
- Anlage 5: Überlappung der B-Pläne S-92-98 Teil A und S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 6: Auszug Planblatt S-92-98 Teil A
- Anlage 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bereich Herder-/ Wiesenstraße
- Anlage 8: Städtebaulicher Entwurf, S-92-98 Teil A, 1. Änderung von April 2024
- Anlage 9: Auszug aus der Erschließungsplanung S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 10: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von April 2024, S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 11: Baugrund- und Gründungsgutachten von Juni 2022, S-92-98 Teil A, 1. Änderung
- Anlage 12: Verkehrsgutachten für das Gesamtprojekt Herder-/ Wiesenstraße von Januar 2020
- Anlage 13: Auszug aus dem Schallgutachten für das Gesamtprojekt Herder-/ Wiesenstraße von November 2022

Die Planunterlagen werden ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt oder geändert.