



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Alexandra Schipp
-------------------------------------

**Bebauungsplan S-117-19 "Igelsdorfer Weg - Vogelherd" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung – Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplan S-117-19
- 2 Städtebaulicher Entwurf – Bebauungsvorschlag S-117-19

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.12.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	20.12.2019	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Bebauungsplanverfahren S-117-19 „Igelsdorfer Weg - Vogelherd“ wird für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
2. Der wirksame Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich angepasst.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Die Planungskosten betragen ca. 9.090 €. Der Vorhabenträger beteiligt sich mit ca. 6.272 €. Die Stadt beteiligt sich mit einen Kostenanteil von ca. 2.818 €.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		Die Gesamtkosten der Maßnahme werden im weiteren Verfahren ermittelt.	
Haushaltsmittel vorhanden?		Im Haushaltsjahr 2020 werden Mittel angemeldet	
Folgekosten?		keine	

## **I. Zusammenfassung**

In Schwabach gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Für den Bereich „Igelsdorfer Weg – Vogelherd“ (Fl. Nrn. 1332/1 und 1332/2, Gemarkung Schwabach) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/2, Gem. Schwabach mit Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung zu planen. Der Vorhabenträger ist vom Eigentümer „Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Sebald“ der Fl. Nr. 1332/2 beauftragt das Gebiet mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln und zu planen. Die auf dem Grundstück 1332/2 stehende Kirche ist mittlerweile entweiht. In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke mit Fl. Nrn. 1332/2 und 1332/1 einbezogen, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Eine „Vereinbarung zur Erstellung der Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten“ zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwabach wurde geschlossen.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Vor diesem Hintergrund soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren S-117-19 „Igelsdorfer Weg – Vogelherd“ gefasst werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Geltungsbereich**

Der vorgesehene Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4361 m<sup>2</sup>, liegt am Igelsdorfer Weg und umfasst die Fl. Nrn. 1332/1 und 1332/2, Gemarkung Schwabach und ist im beiliegenden Plan „Übersicht Geltungsbereich“ vom 03.12.2019 (Anlage 1) dargestellt. Das Gebiet liegt im Wohngebiet Vogelherd. Im Norden des Plangebiets verläuft die BAB 6, im Süden und Osten grenzt es an Wohnbebauung an. Im Westen des Gebiets erstrecken sich Waldflächen.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens zu berichtigen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung der ehemals kirchlichen Fläche, Fl. Nr. 1332/2, besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Fläche. Das Gebiet liegt im Zusammenhang des bebauten Ortsteils.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/2 liegt in der Baubeschränkungszone der BAB 6. Die vorliegende Situation der Schallimmissionen, ausgehend von der BAB 6, und der Nähe zum Waldbestand, bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die auf dem Grundstück 1332/2 stehende Kirche ist entweiht.

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Grundstücke mit Fl. Nrn. 1332/2 und 1332/1 einbezogen (siehe Anlage 1). Für die Planung ist die Einbeziehung vom angrenzenden und betroffenen Grundstück Fl. Nr. 1332/1 (Gem. Schwabach) vorgesehen, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das Grundstück 1332/1 liegt zwischen dem Flurstück 1332/2 und dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan S-55-

77. Das Grundstück 1332/1 ist im räumlichen Geltungsbereich eingefasst, damit keine bauplanungsrechtliche Enklave zwischen dem geplanten Bebauungsplan S-117-19 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan S-55-77 entsteht.

### **3. Planungsziele**

In Schwabach gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbaugrundstücken. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit, um mehr Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Überplanung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1332/2, Gem. Schwabach, durch Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung. Der Vorhabenträger ist vom Eigentümer „Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Sebald“ der Fl. Nr. 1332/2 beauftragt das Gebiet mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln und zu planen. Die auf dem Grundstück 1332/2 stehende Kirche ist profaniert (entweiht).

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Bebauungsplankonzeption ist die Nähe zum östlich gelegenen Wald, die hohen Schallimmissionen der im Norden verlaufende BAB 6 und die bestehende benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen, d. h. ein sensibler Umgang mit dem Baumbestand, bauliche Lösungen hinsichtlich Lärmschutz sowie eine städtebauliche Einbettung in die Umgebung sind zu beachten.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Die Stadt führt das Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan durch.

### **4. Städtebauliche Bebauungskonzeption**

Der städtebauliche Entwurf ist als Bebauungsvorschlag für das Plangebiet zu verstehen (Anlage 2). Das Gebiet liegt im Wohngebiet Vogelherd. Im Norden des Plangebiets verläuft die BAB 6, im Süden und Osten grenzt es an Wohnbebauung an. Im Westen des Gebiets erstrecken sich Waldflächen. Daher gilt es behutsam mit der Nähe zum Baumbestand umzugehen, ein städtebauliches Einfügen zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung hinsichtlich der Staffelung der Geschossigkeit zu schaffen sowie eine bauliche Lösung zur Lärmproblematik aufgrund der Nähe zur BAB 6 zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel ist es, eine Bebauungsstruktur mit einem Übergang vom Norden (Nähe BAB 6) hin zur bestehenden Wohnbebauung im Süden und Osten zu schaffen. Folglich wird für das Gebiet eine Mischung aus offener Bauweise sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO geplant, um den Siedlungscharakter zu bewahren.

Der Baumbestand ist im westlichen Rand des Grundstück 1332/2 möglichst zu erhalten. Aus diesem Grund rückt die geplante Bebauung Richtung Osten.

Im nördlichen Bereich ist aus Gründen des Schallschutzes eine Gebäudekubatur mit Laubengangerschließung vorgesehen. Hierfür ist Geschosswohnungsbau mit Stadthauscharakter denkbar. Im Erdgeschoss sind nach Süden ausgerichtete Privatgärten den Wohnräumen zugeordnet. Die Schaffung einer kleinen Spielfläche für Kinder ist denkbar. Aus schalltechnischen Gründen ist eine Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume Richtung Süden vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Der südliche Bereich der Fl. Nr. 1332/2 sieht Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Privatgärten sind nach Süden ausgerichtet.

Das Gebiet wird über zwei Eigentümerwege verkehrlich erschlossen. Den Eigentümerwegen sind Flächen für Stellplätze in Form von Carports mit Dachbegrünung angeordnet. Die südlichen Wohngebäude haben mindestens einen Stellplatz auf dem Baugrundstück, der zweite Stellplatz ist der gemeinschaftlichen Carportfläche zugeordnet. Angrenzenden an die Straße Igelsdorfer Weg sind am östlichen Ende der Carportfläche Flächen für Müllsammelsammelplätze situiert. Des Weiteren bietet die Carportfläche auch Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder der künftigen Bewohner.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/1 ist bereits bebaut und wird in den Geltungsbereich im Sinne einer Bestandserfassung eingeschlossen, um künftig bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Als Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die entwickelnden Flächen vorgesehen.

Ein sensibler Umgang mit den Bestandsbäumen am Rand des Plangebiets wird als wichtig erachtet. Es ist vorgesehen die Bestandsbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB), die den Geltungsbereich im Norden, Osten und teilweise im Süden säumen, zu erhalten. Der bestehende Charakter soll mit Hilfe der Festsetzungen in der Grünordnung gesichert und ergänzt werden.

## **5. Verfahrenswahl**

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingeleitet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauGB weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des geplanten Bebauungsplans als „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Zwecken dienenden Einrichtungen“ dargestellt.

Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vorliegt, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für den betreffenden Bereich in „Wohnbaufläche“ nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen
- die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) wird nicht überschritten
- Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt
- es ist von keinen erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. 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

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss nicht angewendet werden.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll durchgeführt werden, um zum frühen Zeitpunkt des Verfahrens durch Belange und Äußerungen der durch die Überplanung betroffenen Flächen eine bessere Einschätzung zu erhalten. Der städtebauliche Entwurf stellt einen Bebauungsvorschlag dar (siehe 4. Städtebauliche Bebauungskonzeption sowie Anlage 2).

Im Laufe des Verfahrens werden voraussichtlich Gutachten und Untersuchungen, wie z. B. ein Lärmgutachten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## **III. Finanzierung**

### Kostenübernahmevereinbarung

Die Planungsleistungen zum Bebauungsplan erfolgen durch die Stadt. Die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung durch stadtinterne Planungen entstehen, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die entsprechende „Vereinbarung zur Erstellung von Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten“ wurde geschlossen.

In diesem Vertrag ist eine Kostenaufteilung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgelegt. Dabei werden im Kostenverteilungsschlüssel die zu entwickelnden Flächen ins Verhältnis zur Gesamtfläche gesetzt. Der Vorhabenträger ist vom Eigentümer „Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Sebald“ der Fl.Nr. 1332/1 beauftragt das Gebiet mit der Stadt gemeinsam zu entwickeln und zu planen. Das Grundstück mit Fl. Nr. 1332/1 ist direkt betroffen von der Planung. Die anteilige Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers erfolgt für die Fl. Nr. 1332/2. Dies bedeutet für den Vorhabenträger einen Anteil von 69 % der Gesamtkosten. Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/1 im Geltungsbereich übernimmt die Stadt die Planungskosten und beteiligt sich mit 31 % der anteiligen Gesamtkosten. Ziel ist es, den räumlichen Geltungsbereich um das angrenzende Grundstück zu erweitern, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.