

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/224/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Bebauungsplan W-26-91 südlich der Rotenbergstraße – Änderung des Bebauungsplans in Sachen Grünstreifen

Anlagen:

1. Luftbild
2. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
3. Vereinbarung zwischen der Stadt und den Klägern
4. Antrag der Eigentümer auf Bebauungsplanänderung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	14.05.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.05.2012	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Bleibt dem Gremium vorbehalten

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		
Haushaltsmittel		
Folgekosten		

Zusammenfassung:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans W-26-91 gibt es hinsichtlich eines Grünstreifens Umsetzungsprobleme. Hierbei gibt es mit den Nachbarn immer wieder Konflikte. In der Vorlage werden drei Möglichkeiten beleuchtet mit dem Bebauungsplan umzugehen und die Vor- und Nachteile benannt.

1. Historie:

Der Bebauungsplan W-26-91 ist am 27.09.1997 rechtsverbindlich geworden. Gleichzeitig wurden der Flächennutzungsplan und die Landschaftsschutzgebietsverordnung geändert. Der gesamte Bereich war ursprünglich Wald und Landschaftsschutzgebiet.

Eigentümer des angrenzenden Bereiches an der Sonneleite haben gegen den Bebauungsplan eine Normenkontrollklage eingereicht mit dem Ziel das Baugebiet zu verhindern.

Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt, da die Antragsteller, die Firma Summa Wohnbau GmbH und die Stadt Schwabach, eine gemeinsame Vereinbarung abgeschlossen haben. Wichtigster Inhalt dieser Vereinbarung (siehe Anlage 3) war die Gestaltung einer privaten Grünfläche in einem 15 m bzw. 12 m breiten Korridor (s. Anlage1) nördlicher der Grundstücke Sonnenleite 2 – 14 und Bergleite 18.

Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischer Nutzung freigehalten werden muss. Die vorhandenen erhaltenswerten Bäume sollen erhalten werden und zusätzlich eine Strauch- und Krautschicht angepflanzt werden. Die Details sind der Anlage 2 entnehmen.

2. Problemsituation:

Anlass dieser Vorlage sind zum einen Beschwerden der südlichen Anwohner von der Sonnenleite, die Verstöße gegen den Bebauungsplan feststellen, bzw. sich erkundigen ob Fällungen von Bäumen o.ä. rechtmäßig sind.

Auf der anderen Seite werden von Seiten der Anwohner der Ricarda-Huch-Straße – teils im Rahmen von Bauanträgen – teils separat, Befreiungen von den Festsetzungen gefordert.

Dabei tauchen insbesondere folgende Fälle auf:

- Es sind Einfriedungen gegen Wildverbisse genehmigt – die aber wieder entfernt werden müssen
- Es werden Bäume ungenehmigt gefällt
- Es werden Fällgenehmigungen aufgrund des schlechten Zustands von Bäumen erteilt
- Es wächst keine angemessene Kraut- und Strauchschicht aufgrund der großen Bäume
- Es werden bauliche Anlagen errichtet (z.B: Geräteschuppen, Baumhäuser)
- Teilweise wurden bereits Befreiungen erteilt (Spielhaus, extensiver Rasen anstatt Kraut- und Strauchschicht)

Die Anwohner der Ricarda-Huch-Straße wünschen eine Bebauungsplanänderung mit der Argumentation, dass der Bereich kein Rückzugsraum mehr für Wildtiere ist, siehe Anlage 4 Daraufhin haben Gespräche mit den Eigentümern und den südlich gelegenen Nachbarn stattgefunden.

Die verschiedenen Möglichkeiten sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

3. Lösungsmöglichkeiten

3.1 Der Bebauungsplan bleibt wie er ist, eine Umsetzung wird streng durchgesetzt

Pro:

- Die Nachbarn haben auf den Bebauungsplan vertraut, dieser wird eingehalten
- Die Ökologische Funktion bleibt erhalten

Contra:

- Konflikte werden nicht gelöst
- Eigentliche Zielsetzung kann nicht erfüllt werden

Weiteres Vorgehen:

- Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung wird – auch bei geringen Verstößen – häufig bauaufsichtlich einschreiten müssen

3.2. Der Bebauungsplan wird, entsprechend des Antrages, in eine private Grünfläche, die hausgärtnerisch genutzt werden darf, geändert

Pro:

- Die Eigentümer könnten ihre Gärten nutzen
- Der Ausgleich kann sinnvoll an anderer Stelle für die Natur eingesetzt werden

Contra:

- Die Vereinbarung mit den Nachbarn wird nicht eingehalten.
- Evtl. klagen die Nachbarn

Weiteres Vorgehen:

Der Bebauungsplan müsste geändert werden. Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich. Eine Klage aufgrund der Vereinbarung zwischen Stadt und den damaligen Klägern hätte nach Einschätzung der Verwaltung keine Aussicht auf Erfolg, da der Stadtrat nicht durch Verträge oder Vereinbarungen gebunden werden darf, wenn es um Bauleitplanverfahren geht. Allerdings muss die Vorgeschichte und die Vereinbarung sorgfältig mit in die Abwägung einfließen.

3.3 Der Bebauungsplan wird teilweise geändert.

Eine hausgärtnerische Nutzung wird nur im vorderen Bereich zugelassen und der Grünstreifen auf eine Breite reduziert. Für den verbleibenden hinteren Teilbereich (ca. 7 m) ist weiterhin keine Nutzung möglich. Bäume im vorderen Teil, die besonders erhaltenswert sind, werden zusätzlich geschützt.

Pro:

- es verbleibt ein Schutzabstand zu den Nachbarn
- wertvolle Bäume bleiben erhalten
- möglicherweise erfolgt eine Befriedung der Verhältnisse

Contra:

- hoher Aufwand für wenig Veränderung
- das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans wird nicht erfüllt
- die Vereinbarung zwischen der Stadt und den Nachbarn wird nicht erfüllt
- Gegen die Bebauungsplanänderung wird möglicherweise geklagt

Mit den südlich angrenzenden Nachbarn wurden die Möglichkeiten besprochen. Etwa je ein Drittel würde Möglichkeit 3 als Kompromiss akzeptieren, ein Drittel lehnt ihn entsprechend Möglichkeit 1 ab und ein Drittel steht ihm indifferent gegenüber. Die Eigentümer des Grünstreifens selber können den Vorschlag akzeptieren. Ihnen ist klar, dass sie die Ausgleichskosten übernehmen müssten. Eine vertragliche Sicherung sowie eine Sicherung im

Grundbuch wären erforderlich.

Weiteres Vorgehen:

Der Bebauungsplan müsste geändert werden. Ein ökologischer Ausgleich ist erforderlich. Eine Klage aufgrund der Vereinbarung zwischen Stadt und den damaligen Klägern hätte nach Einschätzung der Verwaltung keine Aussicht auf Erfolg, da der Stadtrat nicht durch Verträge oder Vereinbarungen gebunden werden darf, wenn es um Bauleitplanverfahren geht. Allerdings müssen die Vorgeschichte und die Vereinbarung sorgfältig mit in die Abwägung einfließen.

4. Einschätzung der Verwaltung

Die Anliegen beider Parteien sind nachvollziehbar. Der bestehende Bebauungsplan ist für die Eigentümer nicht alltagstauglich, besonders mit Kindern. Eine Pflege des Grundstücks ist schwierig, die verbleibenden Gartenflächen sehr klein.

Auf der anderen Seite sind auch die Argumente der Nachbarn nachvollziehbar. Die Eigentümer haben vorher die Situation gekannt, der Bebauungsplan war bereits ein ausgehandelter Kompromiss. Rechtlich sind alle drei Möglichkeiten zulässig. Eine Entscheidung bleibt dem Gremium vorbehalten.