



BEGRÜNDUNG ZUR

Änderung des Bebauungsplanes S-75-89 für das Gebiet südlich der Kernstraße

1.	Einleitung / Allgemeines	1
2.	Änderungsbereich	1
3.	Übergeordnete Planungen	2
4.	Anlass und Erfordernis der Planänderung	2
5.	Ziel und Zweck der Planung	2
6.	Geplante Änderung und wesentliche Auswirkungen	3
6.1	Straßenbegrenzungslinie	3
6.2	Öffentliche Verkehrsfläche	3
6.3	Pflanzgebot	3
7.	Umwelt	3
8.	Kosten	3

Anlage: Lageplan des Änderungsbereiches

1. Einleitung / Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes S-75-89 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durch Beschluss des Planungs- und Bauausschuss vom 16.11.2010. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die wesentliche Änderung besteht in der veränderten internen Aufteilung der Verkehrsfläche nach der Straßenausbauplanung.

Die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans S-75-89 werden, soweit nicht vom Änderungsverfahren betroffen, unverändert übernommen.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

In der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

2. Änderungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan "S-75-89" mit insgesamt ca. 1,9 ha wird nur in einem kleinen Teilbereich geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „S-75-89 Erste Änderung“ umfasst ca. 5900 m². Er liegt im Süden der Stadt Schwabach, südlich der Kernstraße. Die genauen Grenzen können dem zugehörigen Lageplan entnommen werden. Die Änderung bezieht sich im Wesentlichen nur auf die Straßenverkehrsflächen.

Im Vergleich zur Theodor-Heuss-Straße ist der Zustand der Kernstraße, der Kloster-Ebrach-Straße und der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße deutlich besser und benötigt keinen Ausbau. Topographische Besonderheiten sind im Änderungsbereich nicht zu beachten.

Ein Grundstück im Änderungsbereich ist in privatem Eigentum. Die anderen festgesetzten Verkehrsflächen sind in städtischem Eigentum oder gehören den Anliegern.

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

4. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Theodor-Heuss-Straße wurde bisher noch nicht regulär ausgebaut, die Fahrbahn wurde als so genannte „Staubfreimachung“ provisorisch befestigt. Es sind keine Entwässerungseinrichtungen und Gehwege vorhanden. Die Schotterstreifen neben der Fahrbahn fungieren als Parkierungsfläche. Hinsichtlich der Straßenraumnutzung, der Straßenbreite und der Parkplätze hat sich der Bedarf in den letzten Jahrzehnten jedoch verändert.

Die zu breite Straße verursacht erhöhte Geschwindigkeiten und bringt Fußgänger sowie Radfahrer in Gefahr. Da keine Schutzstreifen für den Fußgänger vorhanden sind, müssen viele Schulkinder auf der Fahrbahn gehen. Der Straßenausbau ist deshalb erforderlich. Nach § 125 BauGB setzt die Herstellung der Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus, die Straßenausbauplanung entspricht jedoch nicht in allen Teilen den Festsetzungen des mehr als 20 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungsplanes S-75-89, der deshalb geändert wird.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der Ausbau der Theodor-Heuss-Straße ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, der Bebauungsplan wird deshalb entsprechend der Straßenplanung geändert. Im Besonderen geht es um die Erhöhung der verkehrlichen Sicherheit und die Ordnung des Straßenraums, außerdem dient der Umbau der Erhöhung der Wohnqualität für die Anlieger. Ein wesentliches Ziel der Änderung der Straßenplanung ist die Verkehrsberuhigung. Um die Fahrtgeschwindigkeit zu reduzieren, sind Fahrbahnverswenkungen, Verengungen und Grünflächen vorgesehen. Um die Sicherheit der Fußgänger zu erhöhen, verläuft nach der Straßenausbauplanung künftig ein einseitiger Gehweg an der Theodor-Heuss-Straße.

6. Geplante Änderungen und wesentliche Auswirkungen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie wird den heute bestehenden Grundstücksverhältnissen bzw. Nutzungen angepasst.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die interne Aufteilung der Verkehrsfläche wird im geänderten Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt. Hierzu besteht kein Planerfordernis. Die Details werden in der Straßenausbauplanung festgelegt.

Die Fläche innerhalb den Straßenbegrenzungslinien wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies betrifft die Theodor-Heuss-Straße, die nach der Straßenplanung ausgebaut werden soll.

Die Fahrbahn der Theodor-Heuss-Straße soll auf verschiedene Breiten ausgebaut werden. Auf der westlichen Theodor-Heuss-Straße wird ein durchgezogener Gehweg mit 1,5 m Breite einseitig hergestellt, der durch einen Bordstein von der Fahrbahn getrennt wird.

Aufgrund mehrerer Eingänge sowie Grundstückszufahrten auf der westlichen Seite der Theodor-Heuss-Straße sollen Parkplätze nur auf der östlichen Seite erstellt werden. Sie dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung.

Die vorgesehene Grüninsel verengt die Straße und dient der Geschwindigkeitsreduzierung.

Die Festsetzung als öffentliche Parkierungsfläche wird an mehreren Stellen zurückgenommen, ebenso die damit in Verbindung stehende festgesetzte Straßenbegrenzungslinie. Im Jahr 2004 wurde das Grundstück mit der Fl.Nr. 1196/53 an einen privaten Eigentümer verkauft und wird seitdem privat genutzt. Sie kann nicht mehr als öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt werden.

Ein- und Ausfahrten werden nicht mehr festgesetzt, diese Festsetzung wird für das praktisch vollständig bebaute Bestandsgebiet als nicht mehr notwendig erachtet.

Eine bisher als Einwohnerweg (EW) festgesetzte Fläche wird künftig als Wohnbaufläche (WA) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen untergeordneten, rückwärtigen Gartenzugang ("Mistweg"). Ein weiterer Eigentümerweg wird künftig als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche befindet sich in Privatbesitz und dient in der Praxis lediglich den Anwohnern als Erschließung, die übergeordnete Erschließung des Quartiers über öffentliche Verkehrsflächen ist weiterhin gewährleistet.

6.3 Pflanzgebot

Die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für einige Bäume wird aufgrund des schlechten Zustands der Bäume teilweise zurückgenommen. Die Stadtgärtnerei hat Alter, Standortbedingungen und Zustand der Bäume und Pflanzungen auf der Theodor-Heuss-Straße neu bewertet. Die Kastanie vor Haus Nr. 26, Theodor-Heuss-Straße, ist stark geschädigt und soll gefällt werden.

Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden nicht mehr festgesetzt, sie waren auch bisher nur als unverbindliche Hinweise in den Plan aufgenommen worden.

6.4 Grünflächen

Ein bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich wird künftig als private Grünfläche festgesetzt. Die betroffene Fläche wurde zwischenzeitlich von einem Anlieger erworben und wird ausschließlich privat genutzt.

7. Umwelt

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im Vergleich zur bestehenden Situation

findet kein erheblicher Eingriff in Natur und Umwelt statt. Die Lärmsituation wird sich durch die Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung tendenziell verbessern.

Erstellt am 20.08.2012

Schwabach, den
i.V.

Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41