



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan S-113-12 "Weingässchen II", Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung städtebaulicher Entwurf

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Erweiterter Geltungsbereich des S-113-12 „Weingäßchen II“
3. Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan S-100-04 „Weingäßchen I“ mit Überlagerungs-/Änderungsbereich
4. Städtebaulicher Entwurf

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.09.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.09.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird zugestimmt.
2. Der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-113-12 „Weingäßchen II“ wird zugestimmt.
3. Dem Städtebaulichen Entwurf mit Erschließung über das Weingäßchen/ Am Rebstock durch eine Ringstraße wird zugestimmt.
4. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll der Bebauungsplan erarbeitet und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Planungskosten in Form von Personalkosten: ca 160 Stunden Anteilmäßige Kostenübernahme durch Sparkasse	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Wesentlichen die Verkehrserschließung thematisiert. Die Anwohner des Baugebietes Weingäßchen I lehnen eine Erschließung über das Weingäßchen/ Am Rebstock grundsätzlich ab. Im Nachgang der Öffentlichkeitsbeteiligung wandten sich auch die Anwohner des unteren Weingäßchens gegen eine Erschließung über das Weingäßchen. Dem Anliegen wird insoweit Rechnung getragen, indem sichergestellt werden soll, dass der Baustellenverkehr über die Baustraße erfolgen soll. Grundsätzlich wird das Planungsziel verfolgt, 9 Wohnbaugrundstücke über eine Ringstraße an die Straßen Am Rebstock und Weingäßchen anzubinden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen sind überwiegend zustimmender Art und geben Hinweise und Anregungen zur weiteren Planung.

Anwohner von 13 Grundstücken des Baugebietes Weingäßchen I (Am Rebstock und Weingäßchen) lehnen eine Erschließung, auch wenn sie nur zeitlich begrenzt ist, über die vorhandenen Straßen Am Rebstock und Weingäßchen grundsätzlich ab. Zudem befürchten sie einen Durchgangsverkehr zwischen dem Weingäßchen und der Regelsbacher Straße. Insbesondere vor dem Anwesen Am Rebstock 10 soll kein weiterer Verkehr stattfinden. (Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Planung sah eine Stichstraßenerschließung vorerst über das Weingäßchen/ Am Rebstock vor, die später, wenn eine Bebauung bis zur Regelsbacher Straße realisiert wird, zur Regelsbacher Straße hin umgebunden wird. Die Verbindungsstraße zum Weingäßchen sollte dann nur noch eine Notdurchfahrt darstellen).

2. Weitere Einwände sowie Beteiligung der Öffentlichkeit außerhalb der Frist

Im Nachgang wandten sich 22 Bürger (14 weitere Anwesen) über einen Rechtsanwalt an die Stadtverwaltung mit der Darlegung, dass das Weingäßchen ungeeignet sei für die Erschließung eines weiteren Wohngebietes.

Daraufhin fand eine Bürgerinformation am 12.05.2014 statt. Die Beteiligten sprachen sich gegen die Verkehrserschließung über das Weingäßchen aus und beriefen sich auf frühere Versprechen der Verwaltung und des Altoberbürgermeisters Reimann. Als Ergebnis der Bürgerinformation galt es zu prüfen, inwiefern eine Erschließung in Richtung Regelsbacher Straße über die jetzige Baustraße bzw. über eine neue Straße möglich wäre.

3. Erschließung Baugebiet Weingäßchen II

3.1. Verkehrserschließung über Weingäßchen/ Am Rebstock

Ziel des Bebauungsplanes ist es 9 Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens auf Basis des Verkehrsentwicklungsplanes ergibt, dass momentan in der Spitzenstunde 17 Kfz durch das Weingäßchen fahren, d.h. alle 3,6 Minuten ein Fahrzeug. Künftig, wenn zusätzlich 9 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden, fahren in der Spitzenstunde 23 Kfz durch das Weingäßchen, d.h. alle 2,6 Minuten ein Fahrzeug.

23 Kfz in der Spitzenstunde liegen deutlich unter dem für Wohnstraßen zulässigen Wert von 400 Kfz in der Spitzenstunde.

Folgende Punkte der Erschließung über das Weingäßchen wurden geprüft:

3.1.1. Frühere Zusagen der Stadt:

Auf Nachfrage gab Altoberbürgermeister Herr Reimann Auskunft, dass er im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Weingäßchen I keine Zusagen gemacht hat, dass keine

weitere Bebauung über das Weingäßchen erschlossen wird.

Bereits im Bebauungsplan S-100-04 „Weingäßchen I“ ist eine Stichstraße Richtung Norden festgesetzt und gebaut worden. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist folgendes ausgeführt: *“Im nordwestlichen Bereich der Wohnbaufläche zweigt eine Stichstraße Richtung Norden ab. Sie findet ihre Fortsetzung im 2. Entwicklungsabschnitt. Die Erschließung von ca. 10 weiteren Wohneinheiten ist über diesen Zweig der Erschließung geplant. Eine weiterführende, verkehrstechnische Anbindung an die Regelsbacher Straße ist nicht vorgesehen und nicht erwünscht (siehe Strukturplanung Weingäßchen).”*

3.1.2. Widmung:

Die Flächen des unteren Weingäßchens befinden sich im Privateigentum. Das Weingäßchen ist jedoch als Ortsstraße öffentlich gewidmet.

3.1.3. Fahrbahngeometrie und Straßenzustand:

Die Fahrbahnbreite ist auf einem Teilstück von 40m auf 3,50m bis 4,00m eingeschränkt. Von unten ist das Teilstück gut einsehbar, von oben weniger. Es gibt keinen Fußweg. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens von unter 70 Kfz/ Stunde sind solche Einengungen nach RAST06 zulässig. Für einen sicheren Schulweg ist dieser Bereich unerheblich, da der Schulweg über den Weinberg zur Christian-Maar-Schule führt.

Vor dem Grundstück Am Rebstock 10 beträgt die Straßenbreite nur 5,50m, es gibt keinen Fußweg und der Aufstellraum zwischen Straße und Grundstück fehlt.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist eine Mischverkehrsnutzung auf einer Straßenbreite von 5,50m ohne Fußweg zulässig. Durch die Ausbildung einer Ringstraße im Gegensatz zur Stichstraße erfolgt eine Reduzierung des Fahrverkehrs. Der fehlende Aufstellraum vor einer privaten Garage wurde durch ein entsprechendes Garagentor kompensiert. Es war im Interesse des Anwohners, den Aufstellbereich mit dem öffentlichen Bereich zu überlagern und ist bei dem geringen Verkehrsaufkommen vertretbar.

3.2. Verkehrserschließung über Regelsbacher Straße

Eine Verkehrserschließung über die Regelsbacher Straße war das ursprüngliche Planungsziel der Strukturplanung Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße-Weingäßchen. Die Flächen zur Umsetzung der Strukturplanung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Insbesondere ist auch die Verlängerung der Ansbacher Straße und damit die Aufnahme des gesamten Straßenverkehrs aus den südlich der Regelsbacher Straße gelegenen Entwicklungsabschnitten nicht möglich.

Grundsätzlich ist die gegenwärtige Anbindung einer Erschließungsstraße an die Regelsbacher problematisch, da sie noch als Staatsstraße gewidmet ist und im jetzigen Kurvenbereich der Anbindepunkt aufgrund der örtlichen Situation problematisch ist, auch die Lage der Einmündung ist derzeit noch unklar, da die verlängerte Ansbacher Straße und der Kreisverkehrs noch nicht geplant sind.

Zwei Varianten der Erschließung des Baugebietes nach Norden wurden geprüft:

3.2.1. Nutzung der Baustraße als Erschließung:

Das Liegenschaftsamt konnte den Grunderwerb für die Straßenfläche nicht durchführen.

Als gesicherte Erschließung müsste die Baustraße zumindest öffentlich gewidmet werden. Eine Widmung sollte mit der Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Diese wurde versagt. Der Ausbaustandard der Baustraße entspricht zudem nicht dem notwendigen Standard hinsichtlich Aufbau, Beleuchtung, Entwässerung, Schulwegsicherheit. Die Regelsbacher Straße verfügt derzeit ebenfalls über keinen Fußweg.

3.2.2. Vollausbau einer Erschließungsstraße:

Eine Erschließungsstraße von fast 200m Länge über landwirtschaftliche Fläche, von der keine weiteren Grundstücke erschlossen werden, ist sehr unwirtschaftlich. Auch sind die

Anbindepunkte der weiteren Erschließungsstraßen im Strukturplangebiet noch nicht bekannt. Im weiterführenden Stadtverkehr ist bei einer größeren Zunahme der Einwohner im Bereich Regelsbacher Straße ohne dass die Ansbacher Straße verlängert wird mit Verkehrsbehinderungen aufgrund fehlender Kapazitäten insbesondere am Nürnberger-Tor-Platz, aber auch im Bereich Alte Linde und Nördliche Ringstraße, zu rechnen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes Weingäßchen II muss in die Entwässerung des gesamten Strukturplangebietes eingebunden werden.

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal Weingäßchen eingeleitet werden.

Die Art der Abführung des Niederschlagswassers wird gegenwärtig noch geprüft.

(Versickerung, Einleitung Schwabach, Regenrückhalteteich). Dazu soll ein Gutachten zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers in Auftrag gegeben werden.

Konkrete Festlegungen können erst nach weiteren Prüfungen durch das Ingenieurbüro und mit den Ergebnissen des Gutachtens getroffen werden.

4. Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Der vorliegende Entwurf sieht die Schaffung von 9 Wohnbaugrundstücken mit Grundstücksgrößen von mindestens 800 m² vor. Außerdem soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz entstehen. Da eine Bebauung der nördlichen Flächen Richtung Regelsbacher Straße derzeit nicht absehbar ist, soll die Erschließung der 9 Grundstücke über das Weingäßchen erfolgen (siehe Punkt 3.1).

Als Erschließungsform wurde die Ringstraße gewählt. Dadurch kann auf eine große Wendeanlage für das Müllfahrzeug verzichtet werden und es kann ein weiteres neuntes Baugrundstück geschaffen werden. Zudem verteilt sich der Zu- und Abfahrtsverkehr und es werden die Einzelgrundstücke dadurch weniger belastet.

Der bestehende Einzelbaum soll erhalten werden, deshalb erfolgte ein leichtes Verschieben der Erschließungsstraße.

Am Nordrand des Gebietes soll eine 3m breite private Grünfläche festgesetzt werden. Sie dient der Ausbildung eines Ortsrandes sowie dem Schutz der Grundstücke vor Niederschlagswasser aus den nordwestlich angrenzenden ansteigenden Ackerflächen.

5. Erweiterung des Geltungsbereiches

Zur Realisierung der Ringerschließung muss der jetzige Fuß- und Radweg des Baugebietes Weingäßchen I mit einer gebauten Breite von 3,00m auf eine Breite von 5,50m erweitert werden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Damit wird die öffentliche Grünfläche schmaler.

Dementsprechend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S-113-12 „Weingäßchen II“ dieser Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-100-04 mit überplant werden.

Zur Realisierung des 3m breiten Grünstreifens wurde der Geltungsbereich auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 897/6 um 3m nach Norden verschoben.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan- Entwurf mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wird erarbeitet. Die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird erstellt und die Planung des externen ökologischen Ausgleichs vorgenommen. Parallel dazu wird ein Versickerungsgutachten in Auftrag gegeben. Der städtebauliche Vertrag mit den Grundstückseigentümern wird vorbereitet.

Als nächster Planungsschritt soll mit den erarbeiteten Unterlagen die Öffentliche Auslegung im Herbst 2014 durchgeführt werden.

III. Kosten

Es fallen Planungskosten in Form von Personalkosten für die Erstellung des Bebauungsplanes und die Abwägung an. Dieser Aufwand wird für die Fertigstellung der Planung auf 160 Stunden geschätzt.

Durch die getroffene Kostenübernahmevereinbarung werden durch die Sparkasse Mittelfranken Süd anteilmäßige Kosten übernommen.