

**Bebauungsplan W-1-69 „Georg-Krafft-Straße“, 4. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

**2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung vom 18.07. bis 01.08.2014**

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth</b>	
Bereich Landwirtschaft: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bereich Forsten: Die vorgesehene Änderung berührt keine forstlichen Belange. Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg</b>	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • PTI 13, W45586337, Thomas Kibler vom 07.10.2013, • PTI 13, W48040988, Vanessa Büchl, vom 11.02.2014, und • PTI 13, W48183653, Vanessa Büchl, vom 19.02.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Telekom wurden die zuständigen Mitarbeiter der P&P Gruppe (Erschließungsträger) und das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro als Ansprechpartner genannt.

**Anregungen**

**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

<b><u>Anregungen</u></b>	<b><u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u></b>
<b>Gesundheitsamt im Landratsamt Roth</b>	
<p>Die im Betreff genannten Planungsunterlagen sind im Gesundheitsamt eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. Unsere Stellungnahme vom 10.09.2013 mit dem Aktenzeichen 72-4622, Lb-SC bleibt unverändert gültig.</p>	
<b>IHK Industrie- und Handelsgremium Schwabach</b>	
<p>Zu dem o. g. Verfahren nimmt das Industrie-und Handelsgremium Schwabach wie folgt Stellung: Die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum in einer durchaus zentralen Lage wird ausdrücklich begrüßt. Der überarbeitete Entwurf enthält eine, nach der umfangreichen auch öffentlichen Diskussion, sorgfältige Abwägung aller Belange. Bedenken gegen den Entwurf werden nicht erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b>	
<p>Zu o.a. Bebauungsplanänderung wurde aus landesplanerischer Sicht zuletzt mit Schreiben vom 12.02.2014 zustimmend Stellung genommen. Die nunmehr geplanten Änderungen sind landesplanerisch ohne Belang, so dass gegen den vorgelegten Entwurf ebenso Einwendungen nicht zu erheben sind. Abschließende Hinweise: Von dieser Feststellung unberührt bleibt die Pflicht zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Region Nürnberg - RP 7 - (Art. 3 Abs. 1 BayLplG). Zu den fachlichen Zielen und Grundsätzen sind Äußerungen der betroffenen Fachstellen herbeizuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<b>Staddienste Schwabach</b>	
<p>Gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet „GeorgKrafft-Straße in Schwabach-Wolkersdorf“ in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Staddienste Schwabach GmbH keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Stadtwerke Schwabach</b>	
<p>Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes W-1-69 für das Gebiet Georg-Krafft-Straße bestehen keine Bedenken. Unsere Vorplanungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind davon nicht betroffen und können beibehalten werden. Das gleiche gilt für die öffentliche Beleuchtung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b>	
<p>Da die Planänderung die Gebäudehöhe bzw. die Zulassung von Flachdächern betrifft und keine unmittelbaren wasserwirtschaftlichen Belange, gibt es von unserer Seite keine Ergänzungen zu den vorherigen Stellungnahmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b>	
<b>Öffentlichkeit</b>	
<b>Göll, Konrad Prof. Dr. Ing.</b>	
<p>1. Die Bebauung mit drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss findet sich erstmals im Bebauungsplan W-1-69, 4. Änderung, den der Ferienausschuss im Juli 2013 durchgewinkt und der am 9.09.2013 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt wurde. Danach soll ein allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der baulichen Struktur des Stadtteils Wolkersdorf entstehen. In der den Entscheidern vorgelegten manipulierten Längsansichtdarstellung war die vorgesehene 3-geschossige Bebauung nicht erkennbar, weil die Blickrichtung „richtig“ gewählt worden ist, so dass die 3-</p>	<p>Die Anzahl der zulässigen Geschosse war zum Billigungsbeschluss in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 „Zulässig sind im WA1, WA2; WA3 bis zu zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss. Im WA4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig sowie zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss“</p>

## Anregungen

geschossige Bebauung verborgen blieb. Lediglich in einem Kasten ist von der Wandhöhe 9.5 m, was 3 Geschossen entspricht, die Rede. Ferner wird die Erstreckung der dreigeschossigen Bebauung in der planlichen Darstellung vom Modell des Vorhabenträgers ab. In den Unterlagen zum geänderten Bebauungsplan aus 2014 wird die Klarstellung, dass das mittlere Drittel des Mehrfamilienhauses in III+D ausgeführt werden soll, unzutreffend als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt. Als sich auch im Entscheidungsgremium Widerstand regte, wurde ein „Kompromiss“ vorgeschlagen. Danach soll das Dachgeschoss zum Penthouse mit Flachdach werden, um auf diese Weise die Firsthöhen zu reduzieren. Das passt nicht zur baulichen Struktur des Stadtteils Wolkersdorf: wo bekanntlich für den gemeinen Bürger Dachneigungen mit Gradzahl präzise einzuhalten sind. Für den Vorhabensträger ist das vorteilhaft, weil sich mit Penthouse-Wohnungen mehr Geld verdienen lässt, wie mit Dachschrägen. Sollen damit etwa die „erheblichen Nachteile für den Vorhabenträger“ (OB Thürauf) ausgeglichen werden? Dass dieser „Kompromissvorschlag“, ausgerechnet von Herrn Paul in das Verfahren eingeführt wird, wirft Fragen auf.

Es wird angeregt, insbesondere mit Blick auf die Einführung der 3-geschossigen Bebauung durch die Hintertür (Ferienausschuss, manipulierte Längsansicht), zum ursprünglichen II+D-Konzept zurückzukehren.

.

2. Für den Mehrfamilienhausblock erfolgt ausdrücklich keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten. Das ist für den Vorhabensträger vorteilhaft, hat jedoch zur Folge, dass die tatsächlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht planbar ist.

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

in Verbindung mit der auf dem Planblatt eingetragenen Wandhöhe von 6,50m für WA1, WA2, WA3 bzw. 9,50m für WA4 unmissverständlich festgelegt. Eine „Längsansichtdarstellung“ gab es nicht. Bei den Schnitten auf dem Planblatt handelte es sich um Geländeschnitte zur Festlegung des geplanten Geländes, wie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3. erläutert („*Das geplante Gelände wird entsprechend den beiliegenden Schnitten als gleichmäßige Scheibe festgesetzt. Bestehende künstliche Höhensprünge werden ausgeglichen. Die maßgeblichen NN-Höhen der neuen Straße sind aus den Schnitten zu entnehmen(...)*“). Das lange Mehrfamilienhaus ist darauf nicht dargestellt. Die Blickrichtung der Schnitte wurde entsprechend der Notwendigkeit gewählt die neuen Erschließungsstraßen höhenmäßig zu erfassen. Die Geländeschnitte wurden im weiteren Verfahrensverlauf auf Anregung der Bauordnung hin, wegen der besseren Lesbarkeit, durch einen Lageplan mit Eintragung der Geländehöhen ersetzt.

Zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses erstreckte sich das WA 4 (mit 9,50m Wandhöhe und Bebauung mit III+D) über zwei Drittel des Baufensters an der Stettiner Straße. Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Das WA4 auf den mittleren Teil des Baufensters reduziert und dem Stadtrat als Abwägungsvorschlag am 27.06.2014 zur Entscheidung vorgelegt. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt zur weiteren Reduzierung der vielseitig monierten Gebäudehöhe für die Mehrfamilienhäuser als oberstes Stockwerk eine Penthausbebauung mit Flachdächern festzusetzen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können Dachformen neu festgelegt werden. Der reduzierten absoluten Gebäudehöhe wurde in der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als der Wahrung einer einheitlichen Dachform. Dem Einwand wird daher nicht entsprochen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>Es wird angeregt, die Anzahl der Wohneinheiten mit Blick auf die schon jetzt knapp bemessenen Stellplätze vorab festzulegen, um Parkplatzsuchverkehr in unserem Wohngebiet zu vermeiden.</p>	
<p>3. Die Erschließung mit einer Straße von 6 m Breite ohne Gehwege mit beidseits angeordneten Stellplätzen ist im Falle einer Schneeräumung nicht praktikabel. Die Stellplätze können nicht mehr genutzt werden und das Parken wird in unser Wohngebiet verlagert. Hierzu wurde im bisherigen Verfahren nicht Stellung genommen bzw. keine Lösung vorgeschlagen.</p> <p>Falls eine Schneedecke von 10 - 15 cm vorliegt, ist das Baugebiet von Dienstleistern, Besuchern oder auch Bewohnern praktisch nicht erreichbar. Es sind für diesen Fall ausreichende Deponieflächen für den geräumten Schnee vorzusehen. Der Unterzeichner und die Anlieger wollen keine Zustände dergestalt, dass bei Schneefall das Schachterlviertel nicht mehr erreichbar ist und die Anliegerstrassen im Umfeld als Parkraum genutzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p><b>Kuhlmann, Robert</b></p>	
<p>Eine Zulassung von Flachdächern fügt sich in keiner Weise in die umgebende Bebauung ein, die ausschließlich von Satteldächern geprägt ist. Die Verwaltung hatte in der ersten Version des Bebauungsplans dem Investor P&amp;P seine gewünschten Flachdächer mit aufgesetzter Penthousebebauung untersagt, weil diese das Ortsbild deutlich stören würden.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Einwände der Stadt jetzt plötzlich zugunsten des Investors abgeändert werden. Die Gesamthöhe der betroffenen Gebäude wird durch diese Festlegung zwar geringfügig gesenkt, aber dafür das Erscheinungsbild des Ortsteils nachhaltig verschandelt. Das allein zugunsten des Investors, der Penthouse-Wohnungen erheblich teurer verkaufen kann, als ausgebauten Dachgeschosse mit Wandschrägen. Dem Investor wird weiterhin eine viergeschossige Bauweise in WA 4 zugebilligt. Bisher ist im Planungsgebiet nur eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Anderen Antragsstellern im Geltungsbereich des W-1-69 wird eine solche Bauweise verwehrt, was auch völlig nachvollziehbar und richtig ist.</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses erstreckte sich das WA 4 (mit 9,50m Wandhöhe und Bebauung mit III+D) über zwei Drittel des Baufensters an der Stettiner Straße. Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Das WA4 auf den mittleren Teil des Baufensters reduziert und dem Stadtrat als Abwägungsvorschlag am 27.06.2014 zur Entscheidung vorgelegt. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt zur weiteren Reduzierung der vielseitig monierten Gebäudehöhe für die Mehrfamilienhäuser als oberstes Stockwerk eine Penthausbebauung mit Flachdächern festzusetzen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können Dachformen neu festgelegt werden. Der reduzierten absoluten Gebäudehöhe wurde in der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als der Wahrung einer einheitlichen Dachform. Dem Einwand wird daher nicht entsprochen.</p>
<p>Sofern die ausgelegte Begründung der Satzungsänderung darauf abhebt, mit der Zulassung von Flachdächern mit aufgesetzten Penthouse sei massiven Protesten der Anwohnern auf eine Rücknahme der Bebauung Rechnung getragen worden, liegt sie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Stellungnahme des Stadtplanungsamtes</u>
<p>grundlegend falsch. Die von der Bürgerinitiative Krafft-Gelände Wolkersdorf durchgeführte Unterschriftenaktion hob eindeutig und zweifelsfrei auf die viel zu hohe Baudichte im Planungsgebiet ab, forderte einen Aufbruch des im Ostteil geplanten, 60m langen Wohnblocks und die Reduzierung der Geschosshöhe auf 2+D (2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Zu keinem Zeitpunkt und schon gar nicht massiv haben Bürger Flachdächer für die geplanten Wohnblocks gefordert oder auch nur als Kompromissvorschlag anerkannt. Diese Behauptung verhöhnt all diejenigen, die mit ihrer persönlichen Unterschrift etwas völlig anderes gefordert haben, als den Bürgern jetzt als „ihren massiven Protesten Rechnung tragend“ verkauft werden soll.</p>	
<p>Vielmehr ignorieren sowohl Verwaltung als auch Stadtrat fortgesetzt die massiven Forderungen ganz erheblicher Teile der Wolkersdorfer Bevölkerung, von denen 1053 dies per Unterschrift beglaubigt haben, nach einer Rücknahme der zulässigen Bebauungsdichte von bisher GRZ 0,4+50% Überschreitung auf maximal GRZ 0,4 ohne weitere Überschreitung und dies vor allem unter Verzicht auf die Abstandflächenzahl 0,4H, die auf das ortübliche Maß von 1,0H festzusetzen ist. Außerdem, so die Forderung der Unterzeichner der Unterschriftenaktion weiter, darf das Baugebiet nicht im Osten durch einen durchgängigen Wohnblockriegel abgegrenzt werden, wodurch die im Osten dahinter liegenden Wohnbereiche vom Luftaustausch aus der Hauptwindrichtung abgeschnitten wären.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>Die Ignoranz seitens Verwaltung und Politik gegenüber dem mit 1053 Unterschriften bestärktem Bürgerprotest ist ein Schlag ins Gesicht aller Bürger, denen Oberbürgermeister Thürauf doch noch im letzten Wahlkampf mehrfach und öffentlich eine bessere Bürgerbeteiligung versprochen. Wenn über 1000 Unterschriften Wahlberechtigter aus einem Stadtteil, dessen Gesamtbevölkerung gerade einmal aus 4.500 Einwohnern besteht (die im Rahmen der nur wenige Wochen laufenden Unterschriftensammlung ja noch nicht einmal alle erreicht werden konnten), nicht mehr ausreichen um auch nur kleinste Veränderungen an einem Bebauungsplan zu erreichen, weil sie für eine Investor eventuell einen geringeren Ertrag bedeuten könnten, demonstriert das erschreckend deutlich, wie gering der Wille der Bevölkerung von Verwaltung und Politik in Schwabach geachtet wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vielleicht ist es aber auch nur Ausdruck bzw. Auswirkung der direkten wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Mitgliedern des Schwabacher Stadtrats mit dem Investor P&amp;P {gemeint ist hier das direkte Auftragnehmerverhältnis, teils in direktem Zusammenhang mit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausschuss- bzw. Stadtratsmitglieder wurden an ihre Pflicht zum Ausschluss von persönlich beteiligten Mitgliedern (GO Art.</p>

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

diesem Bebauungsplan und den in diesem Zusammenhang ausgeführten Arbeiten), die im Bauausschuss und dann auch im Stadtrat erheblichen Einfluss auf die Planungen genommen haben, insbesondere auf die zuletzt ausgelegte Änderungen mit der Umwandlung von Satteldächern in Flachdächer mit aufgesetzter Penthouse-Bebauung. In anderen Gemeinden und Kommunen ist die Korruptionsprävention erheblich weiter entwickelt, als in Schwabach. Andernorts wäre die Beteiligung von Vertretern, die in direktem geschäftlichen Kontakt mit einem Antragsteller stehen, von vornherein ausgeschlossen worden - dies vor allem in Fachausschüssen wie dem Bauausschuss.

49) hingewiesen.

Die Willfährigkeit von Politik und Verwaltung dem Investor P&P gegenüber kommt auch in einem weiteren Punkt der neuen Auslegung der Satzungsänderung zum Ausdruck. Als einzige berücksichtigte Einwendung wurde der „Waldrand“ {eine lächerliche Bezeichnung angesichts eines 3m schmalen Streifens) den angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen. Dies in Kenntnis und im Bewusstsein dass die Durchsetzung von Bepflanzung und dem sonstigen Nutzungsverbot dieses Streifens so kaum durchsetzbar sein wird, sondern die Flächen früher oder später in die normale Gartennutzung der Anwohner übergehen werden. Im vollem Bewusstsein dieses Problems {in der letzten Stadtratssitzung vor der erneuten Auslegung wurde dies deutlich angesprochen und diskutiert) wird der „Waldrand“ den Privatgrundstücken angerechnet, die sich dadurch noch teurer verkaufen lassen und die zu einer Nutzung bis fast direkt an den geschützten Schluchtwald heran führen werden. Dabei war dieser Abstandsstreifen aufgrund einer Einwendung des Forstamtes überhaupt erst eingeführt worden, das ein deutliches Abrücken der geplanten Bebauung vom Waldrand forderte, da es sonst unweigerlich zu Konflikten mit den Anwohnern wegen der Gefahren durch Astbruch usw. kommen würde.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Und trotz Einführung des „Waldrandes“ ragt die Bebauung immer noch bis direkt an den Schluchtwaldbestand heran. Bis direkt zur Krone einer alten Eiche, die im geschützten Landschaftsbestandteil steht, deren Krone aber auf das Planungsgebiet reicht, wird ein Baufenster geplant. Wo doch direkt absehbar ist, dass wenn nicht bereits durch die Bauarbeiten selbst, dieser für die Umgebung herausragend prägende Baum durch „Verkehrssicherungsmaßnahmen“ erheblich leiden wird, denn nur durch deutliche Rückschnitte der Krone wäre das direkt angrenzende Grundstück überhaupt sicher zu nutzen. Aber ein solcher einseitiger Einschnitt würde unweigerlich den Tod dieser Stieleiche zu Folge haben, die durch ihre besonders ausladende Krone das statische Gleichgewicht gegen den zur Nordseite stark abfallenden Steilhang des Zwieselbachtals

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

aufrechterhält. Wird ihr dieser Ausgleich genommen, wird sie unweigerlich in Richtung Bach abkippen und kurze Zeit später zur „Verkehrssicherung“ gefällt werden müssen. Das wäre dann ein weiterer schwerer Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil des Zwieselbachtals, nur damit Investor P&P seine Gewinnträume optimal realisieren kann.

Besonders perfide ist in diesem Zusammenhang, dass die Ableitung des Oberflächenwassers in die Zwiesel über einen neuen Kanal, der durch den geschützten Landschaftsbestandteil des Zwieselbachtals geschlagen werden muss, in der Begründung zur Satzungsänderung als „mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt“ dargestellt wird. Nicht erwähnt wird aber, dass dazu eine Schneise in das Steilufer mitten im geschützten Landschaftsbestandteil geschlagen werden muss. In ein Gebiet also, in dem keinerlei bauliche Maßnahmen vorgenommen werden dürfen! Die übergeordneten Behörden insbesondere das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, werden über dieses „Detail“ der Bebauungsplanung unterrichtet werden. In der Begründung zur Satzungsänderung heißt es dazu ja auch direkt, dass diese Einleitung in die Zwiesel erforderlich ist, damit eine hohe Bebauungsdichte erreicht werden kann. Würde dem Begehren der Wolkersdorfer stattgegeben und die zulässige Bebauungsdichte im Planungsgebiet deutlich zurückgenommen, wäre auch dieser massive Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet gar nicht erforderlich. Abgesehen davon ist er völlig unzulässig und gegen ihn werden die Anwohner auf jeden Fall vorgehen.

Es ist eine Schande, dass nach dem Baumfrevl des Investors P&P zusätzlich nun die Beeinträchtigungen und die Zerstörung des geschützten Landschaftsbestandteils Zwieselbachtal und seiner Fauna weiter unvermindert und sogar verstärkt betrieben werden soll, nur damit der Investor seinen maximal möglichen Gewinn realisieren kann. Gegen den ausdrücklichen Willen der Anwohner und der Wolkersdorfer Bürgerinnen und Bürger und offenbar auch gegen geltendes Recht. Unverantwortlich ist dieses Vorgehen von Verwaltung und Stadtrat noch zusätzlich deshalb, weil eine Planungssituation geschaffen wurde, die einer Normenkontrollklage niemals standhalten wird. Die große Anzahl der übergangenen Einwände die Ignoranz gegenüber dem Ergebnis der Unterschriftenaktion gegen die viel zu hohe Baudichte machen es dazu noch wahrscheinlich, dass es tatsächlich zu Normenkontrollklagen kommt. Wenn der Bebauungsplan vor dem Verwaltungsgericht keinen Bestand hätte, wäre das eine riesige Blamage für alle Beteiligten aus Verwaltung und Politik, denn sie wäre vermeidbar gewesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Wahrscheinlich werden ja auch diese Einwendungen, wie schon alle vorherigen, von der Verwaltung mit einem „Zur Kenntnis genommen“ abgetan und unbeachtet beiseite gelegt. Aber die Verantwortlichen für die Folgen dieser Missachtung sind dann eindeutig diejenigen in Verwaltung und Politik, die es für unnötig halten, die Belange der Bürger ernst zu nehmen und die sich allein den Wünschen des Investors P&P verpflichtet fühlen. Das wäre bedauerlich und traurig. Und besonders bedauerlich ist, dass man dies offen und deutlich aussprechen muss, obwohl in einer Demokratie doch die Bevölkerung der Souverän sein sollte, nicht ein paar „Interessenvertreter“, die unter diesen Interessen nur ihre eigenen oder die von „Investoren“ verstehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Pradler, Elisabeth**

#### **1. Arten- und Naturschutzrechtliche Aspekte wurden im gesamten Verfahren unzureichend berücksichtigt.**

##### Begründung:

Das ins Planungsgebiet hineinragende LB 12 wurde durch den Bauträger in seiner Funktion vollständig zerstört, indem unrechtmäßig sämtliche Bäume und jede Art von Bewuchs dort entfernt wurde. Der Schaden an der Natur kann nur durch eine funktionelle Wiederherstellung repariert werden (Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität). Dies ist bei der geplanten Nutzung als öffentliche Spielfläche keinesfalls möglich (gemeinsame Einzäunung von Spielplatz und LB). Es erfolgt ausdrücklich nur eine flächige Wiederherstellung. Meine diesbezügliche Einwendung vom 24.02.2014 wurde somit nicht berücksichtigt.

Die von der Bürgerinitiative geforderte saP wurde zwar nachträglich auf Worst-Case-Basis erstellt, gibt aber bei weitem nicht das tatsächliche Artenvorkommen wieder. Die extrem kurze Beobachtungszeit und der Zeitpunkt der Begutachtung mag dafür ursächlich sein (faunistische Ortseinsicht am 15.04.2014). Glaubhafte Angaben von mehreren Anwohnern über die seit Jahren dokumentierte Artenvielfalt und das Vorkommen streng geschützter Arten lagen Bauamt und UNS vor, wurden aber nicht berücksichtigt. (diese Informationen wurden auch über mehrere Jahre regelmäßig an den LBV übermittelt).

Als Quelle über den ehemaligen Baumbestand wurden dem Gutachter Erfassungen des Schadensverursachers vorgelegt. Diese geben nicht den vollständigen Baumbestand vor den Fällungen wieder. An ein versehentliches Fällen der Bäume glaube ich nach wie vor keinesfalls. Wie schon im Fürther Grundig-Park waren wohl die geschützten Bäume mit blauen Fällmarkierungen versehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung. Die Stellungnahme wurde an das Umweltamt weitergegeben.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die saP verlangt zwingend das Anbringen von 9 Nisthilfen im ans Planungsgebiet angrenzenden LB 12 bis Ende Mai 2014:

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

• **Ausgleich von Baumhöhlenverlusten:** Der geschätzte Verlust eines Höhlenbaumes (vgl. Kap. 2. 1) wird durch das Aufhängen von jeweils 3 Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie von drei Fledermauskästen vom Typ „Höhlenkasten“ ausgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt bis spätestens Ende Mai um sicherzustellen, dass die Nisthilfen den betroffenen Vogelarten für Zweit- und Drittbruten in der Saison 2014 und den Fledermäusen zum Beginn der Wochenstubenzeit zur Verfügung stehen. Diese Nisthilfen wurden bis heute im räumlichen Zusammenhang nicht angebracht, zumindest sind sie trotz intensiver Suche nicht auffindbar. **Dadurch entsteht ein Verbotstatbestand gemäß dem Schädigungsverbot, da die kontinuierliche ökologische Funktionalität nicht gewahrt bleibt!**

Unberücksichtigt bleiben in der saP alle über die Rodung hinausgehenden Arbeiten auf dem Krafft-Gelände, die sehr wohl innerhalb der Vogelschutzzeit stattfanden (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG). Dazu zählt insbesondere der extrem lärmintensive Abriss der Gebäude und das Bauschuttrecycling durch mobile Steinbrecher vor Ort. Über mehrere Monate wurden Lärmschutzvorschriften massiv überschritten. Bei geschlossenen Fenstern wurden innerhalb unserer Wohnung > 70 db gemessen.

Das Gutachten der Firma Sinus Consult konnte eine Grundwassergefährdung bei Entsiegelung nicht ausschließen (Nachweis von Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen). Im nun von Ihnen veröffentlichten Abschlussbericht von Sinus Consult wird des Weiteren auf einen hohen Schadstoffgehalt im Schlammfang verwiesen. Weitere potentiell belastete Stellen wurden entsiegelt aber noch nicht beprobt. Sie sind nicht abgedeckt, auch der Schlammfang ist nicht ordnungsgemäß abgedeckt, so dass Regenwasser eindringen kann. Aufgrund der vielen anhaltenden starken Regenfälle während der vergangenen Monate ist somit ein Ausspülen von Schadstoffen zu befürchten. Diese gelangen ggf. zwangsläufig in das Grundwasser, das zum Zwieselbach hin abläuft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Im Uferbereich unterhalb des Schlammfangs ist seit Ende 2013 ein vermehrtes Absterben und Umstürzen von Bäumen zu beobachten. Eine Beprobung des Bodens außerhalb bzw. unterhalb des Geländes auf möglicherweise versickerte und ausgespülte Schadstoffe ist bisher unterblieben.

Der Zwieselbach ist relevant für die Erhaltung der Gewässergüte im FFH-Gebiet und dient dem streng geschützten Eisvogel zur Nahrungsbeschaffung. Vor diesem Hintergrund ist völlig unverständlich, warum nun auch noch das Oberflächenwasser des künftigen Wohngebietes über einen neu anzulegenden Kanal in den Zwieselbach eingeleitet werden soll. Die Aussage, dass die potentiellen Altlasten im Boden eine Versickerung ausschließen, hätte ich gerne näher erläutert. Ich halte dieses Vorhaben für mehr als fragwürdig und möchte mich den kritischen Worten und der Forderung von Stadtrat Sauer anschließen. Dieser gravierende und vermeidbare Eingriff in den sensiblen Steilhang mit seinem Schluchtwaldbestand (LB/LSG ? : hier widersprechen sich die Unterlagen der Schwabacher Verwaltung mehrfach) darf nicht stattfinden! Der bereits entstandene Schaden an Umwelt und Natur ist schlimm genug, jetzt muss endlich Schluss sein mit der willkürlichen Zerstörung geschützter Landschaft!

Ihre Begründung zur Satzungsänderung erklärt unumwunden, dass die Ableitung in den Zwieselbach der maximalen Ausreizung der Baudichte geschuldet ist. Es geht offenkundig nicht um technische Machbarkeit, sondern um maximale Rendite für den Investor. Das ist unglaublich, wie viel geschützte Natur darf er mit Billigung der Verwaltung noch zerstören, damit die Kasse stimmt? Für die Ableitung des Oberflächenwassers gibt es technische Möglichkeiten, die keine weitere Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes erfordern. Eventuelle Mehrkosten sind vom Grundstückseigentümer als Erschließungskosten zu tragen.

Da die vielen, auch schriftlich, geäußerten Bedenken von mir und weiteren Anwohnern zu Arten- und Naturschutz bisher unbeantwortet blieben, bitte ich Sie höflich aber ausdrücklich um eine schriftliche Stellungnahme auf meine Einwendungen. Eine Prüfung des Sachverhalts durch eine Naturschutzorganisation oder eine übergeordnete Behörde halte ich mittlerweile für geboten.

**2. Der als Grünfläche festgesetzte „Waldrand“ muss ins Eigentum der Stadt**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

### **Schwabach übergehen, um seine Funktion zu gewährleisten**

#### Begründung:

Die Bezeichnung "Waldrand" in einem Bebauungsplan stellt für Anwohner ganz sicher nicht klar, dass die Fläche nicht als Hausgarten genutzt werden kann, sondern als "Waldrand" einen zusätzlichen Puffer zwischen Hausgärten und Wald darstellt. Schon gar nicht, wenn dieser Grünstreifen auf Wunsch des Investors nun doch zusammen mit dem Hausgarten eingezäunt werden darf.

Alle Bedenken seitens öffentlicher Träger und Behörden werden ignoriert. Die vielfachen negativen Erfahrungen an anderer Stelle belegen, dass ein solcher Grünstreifen in Privatbesitz zu großen Problemen und Konflikten führt und nicht umsetzbar ist.

Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

### **3. Die geplante Bebauung ist noch immer zu hoch und zu dicht. Das politische Versprechen vom Februar wurde nicht gehalten, von der Berücksichtigung aller Einwendungen kann keine Rede sein**

#### Begründung:

Die einzige private Einwendung, die tatsächlich berücksichtigt wurde, war die des Investors. Die Einwendungen der Anwohner waren aus Sicht der Verwaltung fast vollständig "nicht abwägungsrelevant" und wurden lediglich zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung durch den Stadtrat - so wurde uns das doch versprochen - hat es offensichtlich auch nicht gegeben. Die klare und unmissverständliche Forderung von 1.053 Wolkersdorfer Bürgern - bei einer Gesamtbevölkerung von 4.500 - war eine Reduzierung der Bebauungsdichte und Verzicht auf die Experimentierklausel.

Wir wollten eine Anpassung der Bebauung an das dörfliche Umfeld. Der große östliche Riegel sollte aufgebrochen und auf 2 Geschosse + Dach reduziert werden. Was nun als "Kompromiss" aufgrund des massiven Drucks aus der Bevölkerung präsentiert wird, ist auf den ersten Blick eine Verbesserung, da etwas weniger hoch als die Satteldach-Variante. Bei genauerer Betrachtung ist die aktuell vorgeschlagene Penthouse-Bebauung aber eine verschärfte Form der ursprünglichen Planung von P&P.

Die damals vorgelegte Planung mit Flachdächern und Penthäusern wurde von Verwaltung, Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange als viel zu massiv und von negativer Wirkung auf das Ortsbild bezeichnet. Aus den II+D wurden 111+0, aus den beiden getrennten Mehrgeschossbauten im Osten wurde ein fast 70 Meter langer Riegel. Aus den niedrigen Penthäusern wurde ein voll ausgebautes Satteldach mit Gauben, fast 18 Meter hoch. Aus 360 qm Spielplatz wurden 300 qm. Eine Verbesserung, meinten Politik und Verwaltung. Nun wurde nochmal "verbessert" und das Ergebnis ist im östlichen Drittel des Baugebietes wie ursprünglich von P&P gewünscht, aber noch viel gewinnbringender: der

Zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses erstreckte sich das WA 4 (mit 9,50m Wandhöhe und Bebauung mit III+D) über zwei Drittel des Baufensters an der Stettiner Straße. Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Das WA4 auf den mittleren Teil des Baufensters reduziert und dem Stadtrat als Abwägungsvorschlag am 27.06.2014 zur Entscheidung vorgelegt. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt zur weiteren Reduzierung der vielseitig monierten Gebäudehöhe für die Mehrfamilienhäuser als oberstes Stockwerk eine Penthausbebauung mit Flachdächern festzusetzen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können Dachformen neu festgelegt werden. Der reduzierten absoluten Gebäudehöhe wurde in der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als der Wahrung einer einheitlichen Dachform. Dem Einwand wird daher nicht entsprochen.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

große Riegel bleibt, das 3. Geschoss auch und on Top gibt es jetzt endlich auch die gewünschten Penthäuser, die erheblich teurer verkauft werden können als Wohnungen im Satteldach. Diese höchst lukrative Variante als verträglichen Kompromiss und Zugeständnis an die Wolkersdorfer Bürger zu bezeichnen, ist perfide.

Ein "Gschmäcke" hat es, wenn dieser "Kompromiss" von einem Auftragnehmer von P&P im Bauausschuss vorgeschlagen wird und vom anderen trotz langjähriger Geschäftsverbindung mit Michael Peter in den höchsten Tönen gepriesen wird. Dies mag juristisch zulässig sein, von Neutralität kann man aber sicher nicht ausgehen. Wer in geschäftlicher Verbindung mit dem Bauträger steht, ist zwangsläufig befangen und sollte sich als kluger Mensch und seriöser Stadtrat hier neutral verhalten bzw. der Stimme enthalten.

Die Ausschuss- bzw. Stadtratsmitglieder wurden an ihre Pflicht zum Ausschluss von persönlich beteiligten Mitgliedern (GO Art. 49) hingewiesen.

#### **4. Missverständliche, unklare oder widersprüchliche Formulierungen führen in diesem Planverfahren immer wieder zu Fehlinformation, dazu einige Beispiele:**

- *"Die festgelegte private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldrand" dient als Puffer zwischen dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und der geplanten Wohnbebauung und soll die zu erwartenden Nutzungskonflikte abmildern. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ... "* (Begründung vom 17.07.2014)

Laut Beschlussvorlage für den Umweltausschuss und der letzten Version der Satzung sollten Zäune in diesem Bereich nicht möglich sein. Aufgrund der erfolgreichen Einwendung des Bauträgers wurde abgewogen und beschlossen, dass der Grünstreifen doch zusammen mit dem Privatgrundstück entlang des Gehwegs eingezäunt werden darf. Diese wichtige Information fehlt hier. In der neuesten Satzungsversion wurden die geänderten Textpassagen farblich markiert. Bei der neu eingefügten Regelung über die Einzäunung hat man dies unterlassen.

- *"Für den Mitte/teil des Gebäudes Stettiner Straße/Georg-Krafft-Straße werden 9,50 m Wandhöhe zugelassen, die städtebaulich eine Verbindung zu dem 3-geschossigen Gebäuderiegel an der Stettiner Straße 5 darstellen."* (Begründung vom 17.07.2014)

Diese Begründung ist nicht zutreffend, da für das dazwischen liegende Grundstück "Birkenwäldchen" eine Bebauung mit II+D vorgeschrieben ist. Das Gebäude Stettiner Straße 5 ist vom Krafft-Gelände aus aktuell nicht sichtbar, da das "Birkenwäldchen" dazwischen liegt. Im Falle einer Bebauung des "Birkenwäldchens" mit den vorgeschriebenen II+D liegt dieses dann deutlich niedrigere Gebäude eingekeilt zwischen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

zwei riesigen Riegeln mit III+D im Osten und III+Penthaus im Westen. Die Nord-Süd-Ausrichtung des fast 70 Meter langen P&P-Riegels verstärkt diesen "Einkesselungseffekt".

- *"Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des§ 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen."* (Begründung vom 17.07.2014)

Dies widerspricht gravierend folgender Aussage:

### ***"Billigung und Ergebnis der Öffentlichen Auslegung***

*Die ursprünglichen Bebauungsvorstellungen des Investors, die auf der Aneinanderreihung nur eines Mehrfamilienhaustyps basierten, wurden überarbeitet. Die zum Billigungsbeschluss am 21.08.2013 vorgelegte Planung (siehe Anlage 3) sieht eine Durchmischung von Wohnungsbau, Reihen- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen 75 Wohneinheiten entstehen. Die für Al/gemeine Wohngebiete max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird knapp eingehalten."* (Beschlussvorlage Stadtrat 27.06.2014)

Letztere Aussage ist irreführend und falsch: von *"knapper Einhaltung der GRZ von 0,4"* kann bei einer vorab genehmigten Überschreitung um 50 % wohl nicht die Rede sein. Folgender Satz aus der Begründung verdeutlicht dies noch: *"Faktisch kann es auf den kleinen Baugrundstücken aber sein, dass die zulässige GRZ durch Hauptgebäude, Wege, Terrassen und Stellplätze bereits im Bauantrag ausgeschöpft und für nachträglich gewünschte Schuppen, Wintergärten etc. kein Genehmigungsspielraum mehr vorhanden ist"*

Ausschlaggebend für die Stimmabgabe der Stadträte ist die Beschlussvorlage. Die weiter oben genannte Formulierung in der Beschlussvorlage für den Gesamtstadtrat ist irreführend und suggeriert eine geringere Bebauungsdichte als tatsächlich geplant.

- *"Maßgeblich für die Baudichte ist die festgesetzte GRZ von 0, 4, mit der Möglichkeit zur 50% Überschreitung für Nebenanlagen. Dies ist weniger als im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig ist und bei neueren Bauvorhaben auch ausgeschöpft wurde."* (Beschlussvorlage Stadtrat 27.06.2014)

*Diese Formulierung ist irreführend und falsch, da hier plötzlich offensichtlich vom restlichen Geltungsbereich, einem Mischgebiet die Rede ist. Inhalt der 4. Änderung für den Geltungsbereich ist aber die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet. Die max.*

## Anregungen

## Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

zulässige GRZ für Allgemeine Wohngebiete liegt lt. obigem Auszug aus derselben Beschlussvorlage bei 0,4. Wie könnte also die geplante GRZ von 0,4 mit 50 % Überschreitung geringer sein, als im umgebenden Allgemeinen Wohngebiet? Es ist eine Täuschung, Zulässigkeit und Ausschöpfung der GRZ im angrenzenden *Mischgebiet* als Begründung und Rechtfertigung für die maximale Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50 % im *künftigen Allgemeinen Wohngebiet* zu verwenden.

• *"Mit Beschluss vom 27. 06. 2014 hat der Stadtrat entschieden, dass im Randbereich (WA 1, 3 und 4) ausschließlich Flachdächer zugelassen werden sollen, um die maximal zulässige Gebäudehöhe zu verringern. Damit wurde den massiven Protesten der Anlieger Rechnung getragen, die eine Reduzierung der geplanten Bebauung forderten. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss ist vom Investor eine Penthaus Bebauung mit zurückversetztem Staffelgeschoss geplant. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss von außen klar ablesbar sein. Daher wurde ein Mindestmaß für den Rücksprung von 1,50 m festgelegt."* (Begründung vom 17.07.2014)

Diese Formulierung ist ebenfalls irreführend und missverständlich. Sie suggeriert, dass das Satteldach durch ein Flachdach ersetzt wird. Vielmehr wird aber das Satteldach durch Penthäuser ersetzt, wodurch sich nach wie vor 4 Stockwerke ergeben: vorher III+D, nun III+Penthaus.

Verstärkt wird die irreführende Wirkung durch die Veröffentlichung im stadtblick Nr. 49 vom 9. Juli 2014:

*„So geht's in Wolkersdorf weiter*

*Auf dem ehemaligen Gelände der Fabrik von Krafft & Karl in Wolkersdorf sollen 75 Wohneinheiten entstehen (der stadtblick berichtete). Der Stadtrat beschloss für den entsprechenden Bebauungsplan eine Änderung: Für die Mehrfamilienhausbebauung sollen statt eines klassischen Satteldaches Flachdächer zur Ausführung kommen. Nach der entsprechenden Planänderung geht der Bebauungsplan nochmals in eine eingeschränkte öffentliche Auslegung!"*

Dies ist eine unvollständige und somit falsche Information - die Penthäuser werden verschwiegen. Die Satteldächer werden nicht wie dargestellt durch Flachdächer ersetzt.

**Ein Penthaus ist kein Flachdach, sondern ein Vollgeschoss. Es wird auf ein Flachdach aufgesetzt und hat im Allgemeinen ebenfalls ein Flachdach!**

Zumindest wird jeder Normalbürger dies so verstehen! Die Stadt Schwabach ist als Herausgeber des stadtblicks zu einer klar verständlichen, vollständigen und

Die Veröffentlichungen im Stadtblick sind allgemein gehalten und nicht Bestandteil des Verfahrens. Inhaltlich relevant sind die Beschlüsse und ausgelegten (Plan-)Unterlagen. Der Hinweis wurde an die Stadtblick- Redaktion weitergeleitet. Die Berichterstattung im Schwabacher Tagblatt unterliegt der Pressefreiheit.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen den Bau von Penthäusern ermöglichen. Letztere ersetzen die bisherige Variante mit Satteldächern. Durch das zurückgesetzte Geschoss (Penthaus) wird die Kubatur des Satteldachs nicht überschritten. Die Beurteilung der Vollgeschossigkeit richtet sich nach der Bayerischen Bauordnung. Der Bebauungsplan setzt Wandhöhen fest, keine Vollgeschosse. Konkrete

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

wahrheitsgemäßen Wiedergabe der Stadtratsbeschlüsse verpflichtet.

Die völlig falsche Formulierung im Schwabacher Tagblatt vom 30.06.2014 macht die Fehlinformation komplett: *"Das über 60 Meter lange Mehrfamilienhaus im Osten soll statt eines Satteldachs ein Flachdach, wie bei einem Penthouse, bekommen."* Korrekt muss es eindeutig heißen: Flachdach mit Penthouse, nicht Flachdach wie bei einem Penthouse.

Bauvorhaben müssen die Festsetzungen (z.B. maximale Wandhöhe) einhalten.

Wie ist so viel konsequente Fehlinformation versehentlich möglich und was sind politische Versprechen in Schwabach wert? Welche Einwendungen vom Februar, die sich nicht auf die letzten Änderungen bezogen, wurden wie versprochen berücksichtigt? Wie viele Unterschriften muss man der Stadtführung übergeben, um nicht ignoriert zu werden?

Die Fragen beziehen sich nicht auf die geänderten Teile zur erneuten öffentlichen Auslegung und werden zur Kenntnis genommen.

### **Stöcker, Günther**

- Eine Penthouse Lösung stellt keinen Kompromiss zwischen den Wolkersdorfer Bürgern und dem Bauträger dar. Es wurden hier nur die Interessen des Bauträgers, in Absprache mit befangenen Stadträten im Bauausschuss, berücksichtigt. Befangen im Sinne, dass nachweislich 2 Stadträte des Bauausschusses langjährige geschäftliche Beziehungen zu P&P unterhalten.
- In der Begründung der erneuten Auslegung steht geschrieben:  
.Mit Beschluss vom 27.06.2014 hat der Stadtrat entschieden, dass im Randbereich (WA 1, 3 und 4) ausschließlich Flachdächer zugelassen werden sollen, um die maximal zulässige Gebäudehöhe zu verringern. Damit wurde den massiven Protesten der Anlieger Rechnung getragen, die eine Reduzierung der geplanten Bebauung forderten."  
Diese Aussage ist falsch. In der erneuten Auslegung **ist keine Reduzierung der Bebauung** erfolgt.

Zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses erstreckte sich das WA 4 (mit 9,50m Wandhöhe und Bebauung mit III+D) über zwei Drittel des Baufensters an der Stettiner Straße. Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Das WA4 auf den mittleren Teil des Baufensters reduziert und dem Stadtrat als Abwägungsvorschlag am 27.06.2014 zur Entscheidung vorgelegt. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt zur weiteren Reduzierung der vielseitig monierten Gebäudehöhe für die Mehrfamilienhäuser als oberstes Stockwerk eine Penthausbebauung mit Flachdächern festzusetzen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können Dachformen neu festgelegt werden. Der reduzierten absoluten Gebäudehöhe wurde in der Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als der Wahrung einer einheitlichen Dachform. Dem Einwand wird daher nicht entsprochen.

Die Ausschuss- bzw. Stadtratsmitglieder wurden an ihre Pflicht zum Ausschluss von persönlich beteiligten Mitgliedern (GO Art. 49) hingewiesen.

- Massive Proteste Wolkersdorfer Bürger, mit der Forderung die Baudichte zu reduzieren, hinterlegt mit über 1000 Unterschriften, wurden in keiner Weise berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Anregungen

### Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Gebäudereihe WA3/WA4 bildet durch die Höhe der senkrechten Bauten eine West/Ost Klimasperre. Dies wird durch eine Penthouse-Lösung gefördert und führt zu deutlichen klimatischen Veränderungen in der Stettiner Straße. In der Bauplanung wurde dies nicht berücksichtigt. Ein Gutachten ist hier erforderlich.</li></ul>	<p>Der Bebauungsplan setzt die maximale Gebäudehöhe fest. Die Penthäuser liegen innerhalb der Kubatur der im früheren Verfahrensstand avisierten Satteldachlösung. Eine Erhöhung über die bisherige Firsthöhe hinweg und damit zusätzliche Beeinträchtigung hinsichtlich der klimatischen Situation entsteht nicht. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Rücksprung der obersten Geschosse von nur <b>1,5 Meter ist deutlich zu gering</b>. Eine Staffelung der Geschosse ist aus Sicht der Nachbarn somit nicht zu erkennen. Eine optische Aufweitung des Straßenraums nach oben wird durch das zu geringe Maß nicht erreicht. Das Mindestmaß für Rücksprünge darf aus architektonischer Sicht 2,5 Meter nicht unterschreiten.</li></ul>	<p>Der festgelegte Rücksprung stellt ein Mindestmaß dar und entspricht den im Stadtrat als Entscheidungsgrundlage vorgelegten Ansichten. Bestandteil des im Stadtrat gefundenen Kompromisses war es, die Gebäudehöhe zu reduzieren ohne weitere Wohnfläche zu verlieren.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Überleitung von Regenwasser mittels Kanal-Entwässerungssystem in die Zwiesel darf aus ökologischer Sicht nicht erfolgen.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kanalbaumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet sind unter allen Umständen zu vermeiden. Eine Versickerung mit vorheriger Prüfung der Schadstoffbelastung des Bodens ist die einzige sinnvolle Alternative. Um ein Landschaftsschutzgebiet zu schützen, muss daher mehr Sickerfläche geschaffen, oder höheren Kosten für Sickeranlagen in Kauf genommen werden.</li><li>• Höhere Kosten für Sickeranlagen werden im neu ausgelegten Bebauungsplan über öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt. (Bundesnaturschutzgesetz, Kanalbau in LSG) Im WHG§55 ist vermerkt, dass Abwasser über Kanäle in ein Gewässer, nur dann eingeleitet werden darf, wenn weder wasserrechtliche <b>noch öffentlich-rechtliche Vorschriften</b> noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Teile der Planung. Die Belange sind nicht Bestandteil der Abwägung.</p>

**Anregungen**

**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes**

<b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b>	
<b>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung</b>	
<p>Auf die bisherigen schon abgegebenen Ausführungen zum gesamten Verfahren wird nochmals verwiesen. Bezüglich der hier zu behandelnden Planänderung (Reduzierung der Gebäudehöhe durch Zulassung von Flachdächern für Penthaus-Bebauung) bestehen von Seiten des Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung keine Bedenken, soweit die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Tiefbauamt</b>	
<p>Die Planänderung, Reduzierung der Gebäudehöhe für eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. die Zulässigkeit von Flachdächern, um eine Penthaus-Bebauung zuzulassen, hat keine Auswirkung auf die laufenden Planungen der öffentlichen Straßen- und Kanalerschließung. Dies betrifft ebenso die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen, die im Plangebiet im Trennsystem auszuführen sind. Das Fachamt verweist hierzu auf die gemeinsame Stellungnahme der Sachgebiete Stadtentwässerung / Straßen- und Ingenieurbau vom 10.09.2012.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.