



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-113-12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Weingäßchen II“

1.	Verfahrensablauf und Grundlagen.....	3
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.1	Prüfung von Alternativen	
3.	Rahmenbedingungen der Planung	4
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.2	Entwicklung aus der Strukturplanung	
3.3	Lage und Topografie des Plangebietes	4
3.4.	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3.5.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
5.	Geplante Festsetzungen und Hinweise	5
5.1.	Allgemeines.....	5
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.3.	Baugestalterische Festsetzungen.....	7
5.4.	Grünordnung	8
6.	Erschliessung	10
6.1.	Verkehrerschließung.....	10
6.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
6.3.	Rad- und Fußwege.....	13
6.4.	Ver- und Entsorgung	13
7.	Maßnahmen der Verwirklichung.....	14
7.1	Kosten der Erschließung.....	14
7.2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	14

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz innerhalb des Plangebietes

Anlage 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz außerhalb des Plangebietes

Anlage 4: Maßnahmenplan für die ökologische Aufwertung einer Teilfläche in der Gemarkung Unterreichenbach

Anlage 5: Maßnahmenplan für die ökologische Aufwertung von zwei Flurstücken in der
Gemarkung Ottersdorf

Anlage 6: Versickerungsgutachten

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-113-12 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2012.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

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. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund der gegenwärtigen starken Nachfrage besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen in Schwabach. Die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen werden stark nachgefragt und sind teilweise bereits bebaut bzw. verkauft.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist hier die Entwicklung von Bauland möglich. In Anlehnung an das südliche bereits realisierte Baugebiet Weingäßchen I können hier innenstadtnahe attraktive große Baugrundstücke realisiert werden.

Da die Fläche entsprechend §35 BauGB als Außenbereich beurteilt wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht zu erlangen.

2.1. Prüfung von Alternativen

- Plangebiet zwischen Regelsbacher Straße- Auf der Reit
Hier wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-112-12 im Jahr 2012 gefasst. Aus den Gesprächen mit den Eigentümern hat sich ergeben, dass kein Interesse an Wohnbebauung besteht und die Flächen für die Landwirtschaft benötigt werden. Das Verfahren wird aus diesem Grund im Moment nicht weitergeführt
- Planbereich zwischen Regelsbacher Straße- Weingäßchen
Die Gesamtkonzeption, wie in der Strukturplanung dargestellt, lässt sich gegenwärtig nicht realisieren, da eine verkehrstechnische Lösung im weiteren Stadtgebiet geschaffen werden muss und nicht alle Eigentümer bereit sind, weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Einzellösungen sind gegenwärtig städtebaulich wenig sinnvoll.
- Im Schwabacher Westen wird gegenwärtig das Baugebiet „Am Dillinghof“ entwickelt. Hier ist das Planungsziel kleine Wohngrundstücke für junge Familien kostengünstig zu schaffen. Ist also für die Ausweisung von großen Baugrundstücken ungeeignet.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-113-12 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.2. Entwicklung aus der Strukturplanung

Ursprünglich wurde das Plangebiet bereits in der Strukturplanung „Entwicklungsbereich Weingäßchen“ aus dem Jahr 2004 ausgewiesen, allerdings mit ausschließlicher Erschließung über das Weingäßchen. Damals wurde noch die Erschließung des Plangebietes über das Weingäßchen vorgesehen.

Das Plangebiet ist ebenfalls Bestandteil der übergreifenden Strukturplanung „Entwicklungsbereich Regelsbacher Straße- Weingäßchen“ aus dem Jahr 2011. Die verkehrliche Erschließung soll bei weiterer baulicher Entwicklung künftig nach Norden Richtung Regelsbacher Straße erfolgen.

In dieser Planung wurden Entwicklungsabschnitte festgelegt. Die gesamte geplante Bebauung südwestlich der Regelsbacher Straße bis hin zum Weingäßchen wurde dabei als langfristig eingestuft. Voraussetzung der Bebauung ist eine geordnete Erschließung durch die Anbindung der Baugebiete an die Regelsbacher Straße. Dies wiederum bedingt die verkehrliche Lösung der weiteren Anbindung an das Straßennetz im Stadtgebiet (z.B. Kreisverkehr und Verlängerung der Ansbacher Straße).

Das vorliegende Plangebiet Weingäßchen II ist ein vorgezogener Bauabschnitt der Strukturplanung.

Hier kann durch den kleinen Bauabschnitt kurzfristig eine Planung realisiert werden, die später in das Gesamtkonzept integriert werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (9 Bauplätze) und der Nachbarschaft und Ähnlichkeit zum südlich anschließenden Baugebiet Weingäßchen I ist der Bauabschnitt städtebaulich vertretbar.

3.3. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 800m westlich der historischen Altstadt. Südlich und östlich grenzt es unmittelbar an lockere Einfamilienhausbebauungen auf großen Grundstücken. Im Norden und Westen des Bebauungsplangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Unmittelbar im Süden grenzt das neue Baugebiet Weingäßchen I an.

Das Gelände ist nach Südosten geneigt und fällt auf ca. 230m um 6m.

3.4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-113-12 liegt am westlichen Ortsrand von Schwabach und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 897/4, 897/6 Teilfläche, 897/40 Teilfläche von Am Rebstock sowie 897/62 und ist begrenzt:

- im Norden durch Acker/ Grünfläche
- im Osten durch Acker/ Grünfläche/ bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung Baugebiet Weingäßchen I
- im Westen durch Acker/ Grünfläche

Die Teilfläche 897/40 Am Rebstock ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-100-04 „Weingäßchen I“. Dieser wird hiermit in einem Teilbereich überplant.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 1,3 ha groß.

3.5. Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt (Ackerbrache).

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz und teilweise im städtischen Besitz.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Entwicklung von 9 Wohnbaugrundstücken und einer öffentlichen Grünfläche mit kleinem Spielplatz. Das kleine Baugebiet stellt eine Fortsetzung der Bebauung Weingäßchen I in nördliche Richtung dar.

Durch die Schaffung von großen attraktiven Baugrundstücken soll der Nachfrage nach weniger dichten Bauformen Rechnung getragen werden und ein ergänzendes Angebot zu den übrigen Baugebieten der Stadt geschaffen werden.

Die lockere Bebauung ergibt sich hier aus der Ortsrandlage, der Struktur der vorhandenen Bebauung im Weingäßchen und Am Rebstock, sowie dem Ziel der Minimierung von Verkehrsaufkommen.

Die öffentliche Grünanlage soll jetzt als strukturreiche Grünfläche mit kleinem Spielplatz genutzt werden, später sollen hier, am tiefsten Punkt des Gesamtgebietes, die Grünstrukturen zusammenlaufen und ggf. erweitert werden können.

Die Bebauung dieses vorgezogenen Bauabschnittes der Strukturplanung entspricht inhaltlich deren Zielen. Auch wenn die verkehrliche Erschließung vorerst über das Weingäßchen/ Am Rebstock erfolgen muss, ist durch die „Umbindung“ die Erschließung Richtung Regelsbacher Straße, wie in der Strukturplanung dargestellt, vorgesehen und durch die vorliegende Planung ermöglicht.

Bei der Planung der Baugebietes „Weingäßchen II“ wird die spätere Einbindung in das Gesamtstrukturplangebiet hinsichtlich Grünstrukturen, Entwässerung und Erschließung mit berücksichtigt.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Allgemeines

Vorgesehen sind individuell bebaubare Baugrundstücke von mindestens 800 m², die ausschließlich mit Einzelhäusern bebaubar sind.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter der südlich angrenzenden Bebauung. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen und der der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie bezüglich des zu erwartenden

Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen. Sie entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des bestehenden Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Maß der baulichen Nutzung/ Wandhöhe

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO) nach erfolgter Parzellierung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert resultiert aus den praktischen Erfahrungen bei der Bebauung des südlich angrenzenden Baugebietes „Weingäßchen I“ mit ähnlich großen Grundstücken und entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

Die in §19 Abs.4 BauNVO eröffnete Möglichkeit, die zulässige Grundfläche um bis zu 50% zu überschreiten, wird, aus ökologischen Gründen und zur Wahrung des Gebietscharakters, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nebenanlagen sind in der GRZ von 0,4 mit abgedeckt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe bzw. Firsthöhe. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe über NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Satteldach, bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut auf der Traufseite beim Pultdach, beim Flachdach bis zur Oberkante Attika sowie bei der Firsthöhe bis zur Oberkante Firstziegel.

Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Aus den festgesetzten maximalen Wandhöhen ergeben sich bei maximaler Ausnutzung zwei Vollgeschosse.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Planbereich wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Ziel ist es, eine lockere Bebauung zu ermöglichen und durch die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen im Gebiet niedrig zu halten.

Die Abstandsflächen des Art.6 der BayBO (Bayerische Bauordnung) sind generell anzuwenden.

Die Baugrenzen sind so gezogen, dass vorzugsweise im Süden der Grundstücke die Gartenflächen ermöglicht werden. Das Baufeld südlich der Erschließungsstraße soll zudem einen Abstand der Bebauung von den südlich angrenzenden Grundstücken des bestehenden Wohngebietes „Weingäßchen I“ gewährleisten. Weiterhin orientieren sich die Baugrenzen an Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgeboten, um einen Mindestabstand zwischen Gebäude und Grün zu sichern.

Um die öffentliche Verkehrsfläche durch Raumkanten zumindest ansatzweise zu definieren, können die Hauptgebäude des südlichen Baufeldes bis zu 3m und die des nördlichen Baufeldes bis zu 6m an die Straßenbegrenzungslinie heran gebaut werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig.

Aufgrund des Gebietscharakters sind die privaten Stellplätze den Wohneinheiten/ Gebäuden auf den Privatgrundstücken direkt zugeordnet.

Vier öffentliche Stellplätze entlang der öffentlichen Wohnstraße sollen den Bedarf für Besucher decken.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der (bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV).

Die Platzierung der Standorte für Carports und Stellplätzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen hält den Verkehr aus dem Wohngrundstück heraus. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen für die Hauptnutzung errichtet werden, um den Straßenraum durch unmittelbar angrenzende Garagenwände nicht einzuengen.

Die privaten Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1m Abstand zur Straße zu errichten (bei *Garagenausfahrten* beträgt der Abstand 5m!), um sicherzugehen, dass ein direktes Ausfahren für die Fahrzeuge technisch unproblematisch möglich ist. Zum anderen soll der Straßenraum, der ohne gesonderten Fußweg geplant wird, nicht zu stark beeengt und eine Begrünung ermöglicht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im neuen Baugebiet außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, um auch Raum für zusammenhängende Hausgärten sicherzustellen. Eine Ausnahme bilden Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) bis zu einer Grundfläche von 10m².

Mindestgröße von Baugrundstücken

Es ist eine Mindestgröße von 800m² für die späteren Grundstücke festgesetzt. Damit soll zum einen die Bebauung auf attraktiven, großen Grundstücken gesichert werden und zum anderen auch das Verkehrsaufkommen begrenzt werden.

5.3. Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt und eine sockellose Ausführung festgesetzt. Die sockellose Ausführung schränkt das Wurzelwachstum von Pflanzungen weniger ein gewährleistet im rückwärtigen Bereich auch einen Bezug mit der umgebenden Landschaft.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Flächen für Carports und Stellplätze entlang der Straßenverkehrsfläche werden festgelegt, um eine funktionsgerechte Lage, aber auch ein ansprechendes und ruhiges Straßenbild zu erreichen.

Dächer und Fassaden

Die Gestaltung der Häuser soll dem entsprechend dem angrenzenden Baugebiet „Weingäßchen I“ zeitgemäß und vielfältig gehalten sein. Hier ist innerhalb des neuen Baugebiets eine flache Dachneigung mit einer Vielfalt an Dachformen zulässig, aber auch ein einfaches Satteldach ist zulässig. Aufgrund des großzügigen Charakters des Wohngebiets werden bzgl. Farbgebung keine Vorschriften gemacht. Dachneigungen sind individuell gestaltbar, sofern die festgesetzte maximale Firsthöhe von 8,50m nicht überschritten wird.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf Dächern, soweit vom Straßenraum sichtbar, sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung zulässig, auf den Hauptgebäuden nur, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar

sind. Deshalb darf die maximale Gebäudehöhe durch Solaranlagen auch nur um max. 1,20m überschritten werden und die aufgeständerten Anlagen müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen. Die Vorgaben ermöglichen eine optimale Solarenergienutzung unter Einsatz von handelsüblichen Produkten.

Baumstandorte

Die Baumstellungen entlang der Straßen und an den Kreuzungspunkten sollen den Charakter des Gebietes stärken und als Orientierung dienen. Zur Sicherung der den Straßenraum gestaltenden Wirkung der Baumpflanzungen sind die Bäume entlang der Straßen und Wege auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Die Baumstandorte sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in jede Richtung verschiebbar. Dadurch soll erreicht werden, dass die Bäume zwar den Straßenraum begrenzen, aber auch noch eine Flexibilität in Bezug auf die Lage der künftigen Einfahrten und Standorte der Garagen, Carports oder Stellplätze ermöglicht wird.

Der Vergrößerung des nutzbaren Wurzelraumes für die Bäume kommt die Zulässigkeit von ausschließlich sockellosten Einfriedungen zugute.

Fußbodenoberkante

Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe darf um max. $\pm 0,30\text{m}$ von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Damit soll eine möglichst geringe Sockelhöhe gewährleistet werden. Diese Festsetzung ist dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich und dient der barrierefreien Ausführung.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Gestaltung im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen oder einzuhausen sind. Ziel ist, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind.

Verlegung von Freileitungen

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5.4. Grünordnung

Private Maßnahmen:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend §11 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Hausgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, diese Grünflächen naturnah zu gestalten.

In jedem Grundstück ist auf der Straßenseite ein klein- mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ist pro 250 m² Freifläche ein klein- mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der festgesetzte und im Plan dargestellte Baum an der Straße ist in dieser Berechnung mit beinhaltet. Die weiteren Bäume sind grafisch nicht dargestellt.

Die typische Heckenstruktur aus dem Umfeld wird aufgegriffen: entlang der westlichen Erschließungsstraße und an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind auf den Privatgrundstücken Hecken zu pflanzen.

Der Pflanzstreifen soll, insbesondere solange das Umfeld noch nicht bebaut ist, optisch den nördlichen und westlichen Abschluss des Baugebietes bilden. Zusätzlich soll der Schutzstreifen das anfallende Oberflächenwasser, das mit dem Gefälle über den umgebenden Acker abfließt, abpuffern.

Zur Bepflanzung werden standortgerechte heimische Gehölze empfohlen (siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.

Es sind nur die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen, sofern sie keine Solaranlagen tragen. Der Solarnutzung der Dächer wird hier der Vorrang gegeben. Ein begrüntes Solardach auszuführen ist technisch machbar und erwünscht, allerdings nicht festgesetzt.

Die Festsetzung einer Minimierung von Versiegelung und Befestigung im öffentlichen und privaten Bereich trägt außerdem zur Grundwasserneubildung bei. Die Begrünung von Dächern dient auch zur Regenwasserspeicherung und als ökologische Ausgleichsmaßnahme zur Flächenversiegelung.

Um eine langfristige artgerechte Entwicklung der Bäume sicherzustellen, soll ein von Versiegelung und Verdichtung freizuhaltender Lebensraum von mindestens 15 m² pro Baum eingehalten werden, im öffentlichen Bereich ist dies durch die Garagen- und Stellplatzsatzung festgeschrieben.

Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Verminderung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (schlechte Versickerung) wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen:

Für die öffentlichen Bereiche soll sich die Bepflanzung an der standortgerechten, heimischen Vegetation orientieren.

Die öffentliche Grünfläche soll als strukturreiche Grünanlage angelegt werden und auf den festgesetzten Baumstandorten sollen Obstbäume gepflanzt werden. Außerdem ist ein kleiner Spielplatz vorgesehen, der vorerst nur den unmittelbar angrenzenden Nutzern (Weingäßchen I und II) zugutekommen wird. Bei einer weiteren Bebauung im Umfeld ist dann eine Erweiterung des Spielplatzes erforderlich. Aussagen zur Ausgestaltung der Grünfläche und des Spielplatzes sind dem Städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet zu entnehmen.

Der einzige bestehende Baum ist zum Erhalt festgesetzt. Nach drei Seiten ist er von ausreichender Grünfläche umgeben. Im Süden tangiert die geplante Straße den Kronentraufbereich, um südlich davon noch ausreichend tiefe Baugrundstücke planen zu können. Deshalb erfolgt der Hinweis, dass bei den Bauarbeiten entsprechend vorsichtig vorgegangen werden muss. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Kronentraufbereich nach Satzungsbeschluss sofort einzuzäunen ist.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen wird aufgrund der minimierten Straßenbreiten größtenteils verzichtet. Im Zuge der Straßenplanung sind kleinere Grünflächen mit vorzusehen.

Am Einmündungsbereich der westlichen Zufahrt von Am Rebstock (später Einmündung des Fuß- und Radweges) ist eine kleine Grünfläche mit Baumpflanzung festgesetzt, um hier eine Dominante zu erzielen.

Die festgesetzten Gehölz- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken werden nicht als ökologische Ausgleichsfläche bewertet. Die Pflanzungen sind im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Pflanzliste (Anlage zur Satzung) dient nur als Empfehlung. Eine Festsetzung von ausschließlich heimischen Arten ist im Vollzug schwer zu kontrollieren, deshalb wird auf die Festsetzung als ökologische Ausgleichsfläche darauf verzichtet.

Die o.g. grünordnerischen Maßnahmen dienen der Verringerung des ökologischen Eingriffs.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird aufgrund der derzeitigen und künftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten zeitlich versetzt unterschiedlich erschlossen.

Ein vorgezogener Vollausbau der Anbindungsstraße an die Regelsbacher Straße wurde geprüft. Dies ist aber gegenwärtig aus folgenden Gründen nicht möglich:

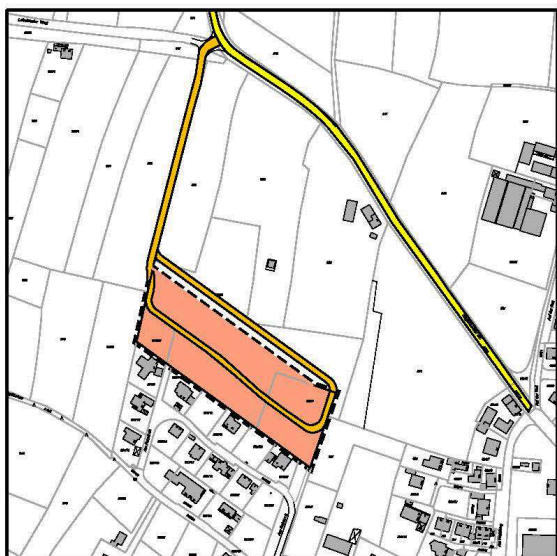
Ein Vollausbau ist nur städtebaulich begründbar und wirtschaftlich, wenn von der Straße auch Grundstücke erschlossen werden. Ein Flächenerwerb oder eine Widmung konnten bisher durch die Stadt nicht durchgeführt werden. Eine vorgezogene Teilbebauung bedingt die Lösung weiterer verkehrsbezogener Probleme, wie fehlender Fußweg entlang der Regelsbacher Straße (Schulwegsicherheit), Gestaltung der Straßeneinmündung von der Regelsbacher Straße (derzeit noch Staatsstraße) an einer unübersichtlichen Stelle. Der angedachte Bau eines Kreisverkehrs ist derzeit nicht möglich, da die Verlängerung der Ansbacher Straße noch ungewiss ist und somit auch die mögliche Lage eines Kreisverkehrs.

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 am Nürnberger-Tor-Platz zu rechnen. Es wären dann entsprechende Maßnahmen im weiteren Stadtgebiet zu ergreifen.

Aus diesen Gründen ist die Erschließung in drei Phasen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden zu diesem Zweck durch die Regelungen im Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen differenziert und ergänzt. Es werden die Abfolge, Ausführung und Finanzierung der drei Phasen geregelt.

Das Grundprinzip der Erschließung der drei Phasen ist, dass zu keinem Zeitpunkt Durchgangsverkehr zwischen der Regelsbacher Straße und dem Weingäßchen möglich sein soll.

1.Phase: Baustellentätigkeit



Während der Baustellentätigkeit soll die Erschließung ausschließlich über die schon bestehende Baustraße Richtung Regelsbacher Straße erfolgen. Zu diesem Zweck muss die Durchgängigkeit zu Am Rebstock/ Weingäßchen wirksam unterbunden werden. Das Wenden der Baufahrzeuge soll über eine provisorische Ringstraße nördlich des Plangebietes erfolgen. Nach erfolgter Bebauung der Grundstücke sind die Baustraßen, insbesondere außerhalb des Plangebietes, vollständig zurückzubauen. Gegenwärtig ist die Fläche der Baustraße bis Ende 2018 gepachtet, mit Option auf Verlängerung um 2 Jahre. Deshalb wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass die Käufer der Grundstücke im Kaufvertrag verpflichtet sind, bis zum Jahr 2018 zu bauen bzw. mit dem Bau zu beginnen.

2.Phase: Erschließung über das Weingäßchen



Nach erfolgter Entkopplung des Baugebietes von der Regelsbacher Straße (Rückbau Baustraße) soll die Erschließung über die neu gebaute Ringstraße mit Anbindung an Am Rebstock/ Weingäßchen erfolgen.

Verkehrsaufkommen

Das derzeitige und geplante Verkehrsaufkommen im Weingäßchen wurde überschläglich ermittelt. Geht man von derzeit 17 Kfz/ Spitzenstunde aus, wird sich das Verkehrsaufkommen durch die 9 Wohnbaugrundstücke auf 23 Kfz/ Spitzenstunde erhöhen. Dabei wurde von der Annahme ausgegangen, dass je Grundstück die zulässige Maximalzahl von zwei Wohneinheiten ausgenutzt wird. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die 9 Baugrundstücke um 35% des jetzigen Aufkommens erhöhen. Die Zahl von 23 Kfz in der Spitzenstunde liegt deutlich unter dem für Wohnstraßen zulässigen Wert von 400 Kfz/ Spitzenstunde.

Widmung

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

Fahrbahngeometrie und Straßenzustand

Die Fahrbahnbreite des unteren Weingäßchens 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 Verteilung des Fahrverkehrs.

3.Phase: Erschließung über die Regelsbacher Straße



Wenn eine Erschließung von Norden Richtung Regelsbacher Straße möglich sein wird, soll auch die Erschließung des Baugebietes umgebunden werden. Eine Anbindung nach Norden ist möglich, wenn mittels Bebauungsplan die nördlich angrenzenden Grundstücke beplant sind und die Straße zur Regelsbacher Straße festgesetzt und gebaut ist. Dies setzt nach heutigem Kenntnisstand die Klärung der Verkehrsproblematik im weiteren Stadtgebiet voraus (z.B. notwendige Verlängerung der Ansbacher Straße).

Diese Ausbauphase sieht vor, die Ringstraße nach Norden zu schließen. Gleichzeitig sollen die beiden südlichen Anbindungen Richtung Am Rebstock/ Weingäßchen nur noch als Fuß- und Radweg nutzbar sein. D.h. die Durchfahrbarkeit ist wirksam zu unterbinden durch das Aufstellen von Absperrpollern, dem Rückbau befestigter Flächen und Begrünungsmaßnahmen.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der Erschließungsstraße werden 4 öffentliche Stellplätze als Längsparker vorgesehen. Die Anlage weiterer, darüber hinausgehender Stellplätze ist in der Ausführung möglich. Insbesondere auch die zwischenzeitliche Nutzung von nicht benötigten Straßenflächen als Parkfläche im Rahmen der phasenweisen Erschließung ist möglich.

6.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Stadtbuslinie 667 befindet sich in der Regelsbacher Straße vor dem Krankenhaus. Die Fahrtzeit vom Krankenhaus zur Innenstadt beträgt 4 Minuten.

6.3. Rad- und Fußwege

Das neue Baugebiet ist durch öffentliche Fuß- und Radwege dauerhaft nach Süden an das Weingäßchen angebunden.

Wenn später eine Erschließung nach Norden möglich wird, wäre eine fußläufige Verbindung über die Straßenverkehrsflächen nach Norden möglich.

Die nach Süden verlaufenden Straßenanbindungen zu Am Rebstock sollen nach der Umbindung der Erschließung als Fuß- und Radwege bestehen bleiben.

6.4. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Innerhalb des Baugebietes werden alle Sparten neu verlegt. Folgende Versorgungsleitungen sind vorgesehen: Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekom, Straßenbeleuchtung.

Das neue Baugebiet erhält keine zentrale Energieversorgung mit Fernwärme oder Gas.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt. Im Planungsbereich muss das öffentliche Kanalsystem komplett neu verlegt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Da dieses kleine Baugebiet ein vorgezogener Abschnitt eines sehr viel größeren Baugebietes sein soll, werden die 9 Grundstücke provisorisch an den bestehenden Mischwasserkanal des Weingäßchens angebunden. ~~Der Regenwasserkanal kann in den vorhandenen öffentlichen Graben, der in seiner Lage der Planung angepasst werden muss, eingeleitet werden.~~

Die Entwässerung muss im Zusammenhang mit der künftigen Entwässerung der nördlich und westlich anschließenden angedachten Baugebiete geplant werden. Aus diesem Grund sind die Querschnitte der Kanäle bereits in der entsprechenden Größe zu dimensionieren und der Anschluss nach Norden ist vorzusehen.

Detailliert geregelt wird die Ausführung der Entwässerung im Städtebaulichen Vertrag.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten keine Versickerung der Dachentwässerung möglich. (siehe Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung erstellt von Genesis Umwelt Consult GmbH am 10.10.2014)

Sollte dennoch eine Versickerung geplant werden, ist die Machbarkeit durch ein Gutachten abzuklären, auch hinsichtlich der Vermeidung der Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht festgesetzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt. Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner

Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

Die Grundstücke können alle über die jeweilige Ringstraße vom Müllauto angefahren werden. Lediglich das nordwestlichste Grundstück muss in der 2.Phase der Verkehrserschließung den Müll wenige Meter zur Erschließungsstraße bringen.

Die derzeit nächstliegende Wertstoffsammelstelle befindet sich nördlich des Stadtkrankenhauses am Weinberg in ca. 300m (Luftlinie) Entfernung.

Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet Grünabfallcontainer zur Entsorgung des Grünguts und der Recyclinghof zur weiteren getrennten Erfassung von Verwertungsabfällen zur Verfügung.

7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1. Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten für Entwässerung, Straßenausbau einschließlich Beleuchtung und Anlage der öffentlichen Grünfläche betragen ca. €. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen geschlossen, wodurch die Finanzierung der Erschließungsanlagen für den Anteil der künftigen Baugrundstücke des privaten Eigentümers der Flächen gesichert wird.

7.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich größtenteils im Privatbesitz sowie im Besitz der Stadt Schwabach. Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Nach Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und dem privaten Eigentümer der Flächen im Plangebiet wird der Bebauungsplan veröffentlicht und somit rechtskräftig.

Erstellt am 18.05.2015, geändert am 13.07.2015

Schwabach, den
i. V.

Kerckhoff
Stadtbaurat

Amt 41