



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W-26-91, südlich Rotenbergstraße, 2.Änderung - Billigung des Entwurfs

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan W-26-91, 2.Änderung mit textlichen Festsetzungen
2. Begründung zum Bebauungsplan W-26-91, 2.Änderung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan W-26-91, südlich Rotenbergstraße, 2.Änderung wird gebilligt.
2. Der festgesetzte private Grünstreifen wird auf eine Tiefe von 10 m reduziert.
3. Der Ökoausgleich wird an anderer Stelle in der Gemarkung Unterreichenbach durchgeführt.
4. Der Bebauungsplanentwurf W-26-91, südlich Rotenbergstraße, 2.Änderung ist gemäß §3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §4 BauGB unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Ökologischer Ausgleich: ca. 37.000 €, Planungskosten TB Markert ca.10.000 € Die Kosten werden durch die private Eigentümergemeinschaft der betreffenden Anlieger getragen.
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			Ca. 47.000 € Keine Kosten, außer Personalkosten A.41 zur Betreuung des Verfahrens
Haushaltsmittel vorhanden?		--	
Folgekosten?		--	

I. Zusammenfassung

Der bisher rechtskräftige B.-Plan W-26-91, 1.Änderung setzt auf den südlichen Grundstücksflächen der betreffenden Grundstücke Ina-Seidel-Straße und Ricarda-Huch-Straße eine private Grünfläche fest, deren Festsetzungen sich als nicht umsetzbar herausgestellt haben und die teilweise zu unbeabsichtigten Härten geführt haben.

Aus diesem Grund soll die 2.Änderung des Bebauungsplanes auf den privaten Grünflächen eine hausgärtnerische Nutzung ermöglichen und die überbaubaren Grundstücksfläche soweit erweitern, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist.

Im Wesentlichen werden unter der Maßgabe, den alten Baumbestand wirksam zu erhalten, einheitliche Regelungen für eine eingeschränkte Nutzung der privaten Grünfläche als Hausgarten festgesetzt

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die kompletten 11 Wohnbaugrundstücke, die vom bisher festgesetzten Grünstreifen betroffen sind.

II. Sachvortrag

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 südlich der Rotenbergstraße wurde im Stadtrat am 25.05.2012 gefasst. Es wurde beschlossen, dass der B.-Plan in eine private Grünfläche, die hausgärtnerisch genutzt werden darf, geändert werden soll. Die Bäume sind zu erhalten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Nach § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht kann abgesehen werden.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist entbehrlich. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung der ökologische Belange in der vorliegenden Planung wird jedoch eine Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Änderungen in der festgesetzten Grünfläche und der einhergehenden Verringerung ökologischer Funktionalität für geboten erachtet.

Anlass und Erfordernis

Der damals im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen führte in der Vergangenheit zu umfangreichen Problemen mit der Nutzung. Die Grundstückseigentümer sind in ihrer Grundstücksnutzung durch die restriktiven Festsetzungen sehr stark eingeschränkt. Nur ein ca. knapp 5m breiter Streifen des Grundstücks konnte als Hausgarten genutzt werden. Es wurden Befreiungen von den Festsetzungen des B.-Planes gefordert und teilweise auch erteilt. Die damals festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Sinne der ökologischen Aufwertung konnten nicht umgesetzt werden, da unter den Bäumen der Aufwuchs nicht möglich ist.

Die südlich angrenzenden Anwohner stellten teilweise Verstöße gegen den Bebauungsplan fest.

Der damals festgesetzt isolierte Grünstreifen ist für die angedachte Naturschutzfunktion wenig bedeutsam.

Auf der anderen Seite bestehen die Bedürfnisse der südlich angrenzenden Nachbarn. Der damals festgesetzte Grünstreifen stellte einen ausgehandelten Kompromiss dar. Entsprechend der 2011 durchgeführten persönlichen Gespräche besteht das überwiegende Bedürfnis nach Abgrenzung zu den nördlichen Nachbargrundstücken durch Erhalt oder Umformung eines Grünstreifens in verschiedener Ausprägung. (siehe Ausführungen Aufstellungsbeschluss Stadtrat 25.05.2012)

Eine besondere Bedeutung hat der wertvolle und unbedingt zu erhaltende Baumbestand. Dieser wurde im Zuge der B.-Plan- Bearbeitung von Fachleuten kartiert und eingemessen.

Insofern besteht die Aufgabe der Änderung des Bebauungsplanes darin, für den betreffenden Grundstücksbereich Festsetzungen zu treffen die den Erhalt der Bäume sichern und für die Eigentümer eine angemessene Nutzungsmöglichkeit eröffnen. Die Festsetzungen sollen den natürlichen Wuchsbedingungen der Pflanzen entsprechen aber auch die Bedürfnisse der südlichen Anwohner berücksichtigen. Der durch die hausgärtnerische Nutzung entstandene Verlust an ökologischer Funktionalität soll durch ökologischen Ausgleich an anderer Stelle ersetzt werden.

Ziele und Zwecke

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanänderung dar:

- Einheitliche Regelung für eine eingeschränkte hausgärtnerische Nutzung der privaten Grünfläche,
- Erhalt des alten Baumbestandes und damit einhergehend größtmöglicher Erhalt des Ortsbildes und der ökologischen Funktionalität
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Zurücknahme der privaten Grünfläche

Wesentliche Planinhalte der Änderung

1. Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird basierend auf einer Bezugshöhe in m ü.NN festgesetzt.
2. Vereinfachung der Baugrenzen.
3. Die festgesetzte private Grünfläche wird um 5 m in der Tiefe reduziert. Damit wird die im Bauland liegende Fläche erweitert.
4. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen in einem Mindestabstand von 5m bzw. 2m (östliches Baufenster) von der festgesetzten privaten Grünfläche überbaut werden mit: Garagen, Carports, Stellplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten, Mülltonnenstellplätzen
5. Anderen Nebenanlagen sind auf der gesamten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und privaten Grünfläche in begrenztem Umfang zulässig.
6. Die Nebenanlagen (z.B. Kinderspielgeräte, Gartenhäuschen oder Gartengerätehäuschen) dürfen pro Baugrundstück insgesamt max. 15 m² betragen, Holzlagerplätze werden auf max. 12 m² pro Baugrundstück begrenzt, die genannten Anlagen müssen einen Mindestabstand zu den festgesetzten Bäumen von 3,50m, ab Stamm gemessen, einhalten.
7. Die festgesetzte private Grünfläche darf mit den o.g. Einschränkungen hausgärtnerisch genutzt werden.
8. Pflanzmaßnahmen von Sträuchern, Hecken und Kräutern werden innerhalb der Grünfläche nicht festgesetzt, da durch die großflächigen Verschattungen der Bäume der Aufwuchs nicht gewährleistet ist.
9. Es werden keine Hausgruppen mehr festgesetzt.
10. Entfall der Festsetzung der Hauptfirstrichtung.
11. Festsetzung des ökologischen Ausgleichs auf einer externen Fläche in der Gemarkung Unterreichenbach.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der bisher festgesetzte Grünstreifen mit einer Breite von 15m ist in der damaligen ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als zu erhaltender Baumbestand mit Ausschluss der hausgärtnerischen Nutzung wirksam in die Bilanz des gesamten B.-Planes mit eingegangen.

Dieser Wert wird durch die vorliegende Planung reduziert durch folgende Festsetzungen:

1. Der Grünstreifen wird schmaler, d.h. die maßgebende Grundstücksfläche wird größer, der bei Grundflächenzahl 0,4 bebaubare Bereich wird anteilmäßig ebenfalls größer.
2. Die verbleibende Grünfläche darf hausgärtnerisch genutzt, d.h. ihr ökologischer Wert wird geringer bewertet.

Dadurch ergibt sich eine Differenz von 852 Wertepunkten, die auf der Fl.-Nr. 68/2 Gmkg. Reichenbach, Stadt Schwabach, ausgeglichen wird.

Weiteres Vorgehen

Nach der Billigung des vorliegenden Entwurfs der 2.Änderung des Bebauungsplanes W-26-91 erfolgt die Öffentliche Auslegung des Planentwurfes.

III. Kosten

Mit dem Vertreter der Interessengemeinschaft der betreffenden Anwohner der Ricarda-Huch-Straße und Ina-Seidel-Straße wurde eine Kostenübernahmevereinbarung im Januar 2014 geschlossen. Die Planungskosten des beauftragten Büros TB Markert aus Nürnberg werden von den Anwohnern getragen.

Die Kosten für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf einer durch den Landschaftspflegeverband bereit gestellten Fläche werden ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft getragen. Die Beträge liegen derzeit auf einem Notaranderkonto der Eigentümergemeinschaft.