



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/131/2016

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

**Bebauungsplan S-20-67 Theodor-Heuss-Straße / Lindenstraße, 3.Änderung und Erweiterung
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
Billigung des Entwurfes
Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Anlagen:

- 1.a Vorentwurf Planblatt S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 1.b Vorentwurf Satzung S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 1.c Vorentwurf Begründung mit 2 Anlagen S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 2. Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3.a Entwurf Planblatt S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 3.b Entwurf Satzung S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 3.c Entwurf Begründung mit 1 Anlage S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung
- 4. Variante 1 zum Entwurf

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange, aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Verwaltung und die hierzu ausgearbeiteten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
- 2. Der als Anlagen 3.a und 3.b beigefügte Bebauungsplanentwurf nebst der als Anlage 3.c beigefügten Begründung werden gebilligt.
- 3. Der Bebauungsplanentwurf S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung 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	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Es entstehen nur Personalkosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Im März/ April 2016 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes statt. Die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen werden hier behandelt und sollen abgewogen werden. Dementsprechend soll der Entwurf des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung gebilligt werden.

Für das Plangebiet liegt eine rechtskräftige Veränderungssperre bis Oktober 2016 vor. Durch die Planung im Bestand ergeben sich zwangsläufig unterschiedliche Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer.

II. Sachvortrag

1. Anlass und Planungserfordernis

Da es innerhalb des Plangebietes Bauwünsche einzelner Bauherren gab und gibt, die sich schwer in das bestehende Gefüge integrieren lassen, wurde es notwendig, für eine weitere Verdichtung der Bebauung einheitliche Regelungen festzulegen. Ein zurückgesetzter eingeschossiger Bungalow oder eine Bebauung in 2.Reihe sollen beispielsweise nicht zugelassen werden. Dabei sind städtebauliche Gesichtspunkte sowie der wertvolle Grünbestand im Gebiet zu berücksichtigen.

2. Planungsziel

Vorrangiges planerisches Ziel ist die maßvolle Nachverdichtung nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Durch die Planung sollen Festsetzungen zu den bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen getroffen werden. Eine Verdichtung der Bebauung soll ermöglicht werden bei gleichzeitiger Sicherung der rückwärtigen Grünflächen. Die Innenentwicklung für ein zentral gelegenes und bereits erschlossenes Wohngebiet soll ermöglicht werden.

3. Baumbestand und Artenschutz (Baumkartierung Anlage 1 zur Begründung)

Die für das Gebiet charakteristischen Bäume, die vital sind, der aktuellen BaumSchVO unterliegen, die durch die Planung berührt sein können und für deren Kartierung der Zutritt zu den Grundstücken erlaubt wurde, wurden in die Planung aufgenommen.

Auf dem Bebauungsplan erfolgen Hinweise, dass bei jedem Bauantrag/ Genehmigungsfreisteller der Baumbestand zu kartieren und die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung in jedem Fall im Vorfeld der Baumaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären ist. Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird dieses Vorgehen bestätigt.

4. Wesentliche Inhalte des Vorentwurfs (siehe Anlagen 1.a - 1.c dieser Vorlage)

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die künftigen Bauflächen sollen sich entlang einer festgesetzten Gebäudeflucht in einem 20m- Streifen entlang der Straßen entwickeln. Zusätzlich werden die Baufenster durch drei Querriegel ergänzt, die sich auf Flächen mit vorhandener Bebauung und Versiegelung erstrecken.

Für das Maß der Bebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und Wandhöhen festgesetzt. Dadurch wird eine Verdichtung der Bebauung konzentriert innerhalb der Baufenster ermöglicht. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen soll zulässig sein, allerdings außerhalb der Baufenster in eingeschränktem Umfang. Bisher lag im Bereich des rechtskräftigen B.-Planes die GFZ bei 0,4, was eine GRZ von 0,2 ergibt und die überbaubare Grundstücksfläche konnte nach alter BauNVO zu 100% durch die mitzurechnenden baulichen Anlagen überbaut werden.

Die Höhenentwicklung wird auf max. drei Geschosse begrenzt. Bei Satteldächern wird das dritte Geschoss das Dachgeschoss sein, bei Flachdächern darf das dritte Geschoss im Bereich Kloster-Ebrach-Straße nur als Staffelgeschoss aufgeführt werden. Die max. zulässige Firsthöhe ist entlang der Kloster-Ebrach-Straße auch geringer zulässig.

Der vorhandene Grünbestand wird durch die Festsetzung von 4 „grünen Höfen“ gesichert. Die Höfe sind dort festgesetzt, wo im Quartiersinnern im Bestand keine Bebauung und wertvoller Grünbestand vorhanden ist. Diese Flächen sind als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die „grünen Höfe“ soll außerdem gewährleistet werden, dass von jedem bebauten Grundstück der Bezug zu einer Grünfläche gewährleistet werden kann.

5. Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Anlage 2 dieser Vorlage)

Aus Sicht der Vertreter des Naturschutzes ist die Verdichtung nicht wünschenswert und wird hinsichtlich der GRZ als zu dicht beurteilt. Die Baufenster sollten so gelegt werden, dass alle Bäume erhalten werden können. Die Bebauung in zweiter Reihe wird kritisch gesehen.

Von einem betroffenen Grundstückseigentümer wird im Bereich eines der vier grünen Höfe (Fl.-Nr. 1195/31 und 34) eine Verschiebung der Baugrenze/ Baulinie gewünscht, um einen geplanten Bungalow mittig auf dem Grundstück zu situieren. Es wird auf die Zulässigkeit nach dem bisherigen Bebauungsplan verwiesen. Aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung in „zweiter Reihe“ wird vom Einwander keine Rechtfertigung für einen „grünen Hof“ gesehen. Im „grünen Hof“ wird ein Sonderopfer gesehen, die Nachbarn seien weit weniger betroffen.

Ein weiterer Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass durch die Ausweisung der Querriegel (Bauflächen zwischen den „grünen Höfen“) der Grünverbund für immer verloren geht. Es wird ausgeführt, dass die drei Querriegel Konfliktpotential zwischen den Eigentümern bergen werden, da die voll bebaubaren Grundstücke mehr wert wären als die nur eingeschränkt bebaubaren. Dreigeschossige Gebäuderiegel im Innern der Plangebietes seien fehl am Platz. ImWA1 (Kloster-Ebrach-Straße) wird eine niedrigere GRZ gewünscht. An der Lindenstraße wird die dreigeschossige Bebauung kritisch gesehen. Es besteht die Befürchtung, dass durch zu große Verdichtung die Verkehrsbelastung der Kloster Ebrach-Straße (verkehrsberuhigter Bereich) zunimmt.

6. Abwägungsvorschläge (siehe Anlage 2 dieser Vorlage)

In der fachlichen Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen wird vorgeschlagen, folgende Grundsätze weiterzuverfolgen und dementsprechend im Planentwurf beizubehalten:

Die Dichte der Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung mit baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Garagen) bis 0,6 soll beibehalten werden. Es ist das Planungsziel des B.-Planes, eine Innenentwicklung für ein zentral gelegenes und bereits erschlossenes Wohngebiet zu ermöglichen. Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet für eine Verdichtung geeignet. Die GRZ von 0,4 entspricht der für ein Wohngebiet üblichen Dichte.

Eine Grundflächenzahl von 0,3 würde bei kleineren Grundstücken keine sinnvolle Bebauung mehr ermöglichen, bei den größeren Grundstücken wäre das Erweiterungspotential gering. Bisher konnten die überbaubare Grundstücksfläche nach alter BauNVO sogar zu 100% durch die mitzurechnenden baulichen Anlagen überbaut werden.

Durch die Ausweisung der Baufenster mit Baulinie entlang der Straße als städtebauliches Planungsziel ist es unvermeidbar, dass Bäume entfallen. Die Baufenster entlang der Straße werden nicht am Baumbestand ausgerichtet.

Die Bebauung mit maximal drei Geschossen soll weiterhin zulässig sein. Es wird differenziert zwischen WA1 (Kloster-Ebrach-Straße) und WA2 (Lindenstraße). Im WA1 darf das dritte Geschoss bei Flachdachbebauung nur ein Staffelgeschoss sein, im WA2 hingegen sind drei normale Geschosse zulässig. Bei Satteldächern ist in der Regel das dritte Geschoss das Dachgeschoss. Im Bereich WA2 sind die Gebäude höher zulässig, da insbesondere die Lindenstraße durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße, die Breite, den Bestand an Straßenbäumen und teilweise auch vorhandener hoher Gebäude dies rechtfertigt. Die Lindenstraße führt als Hauptstraße direkt auf das Stadtzentrum von Schwabach zu und verfügt dementsprechend über eine städtebauliche Bedeutung.

Zur Reduzierung der Intensität der Bebauung soll sich im Entwurf das Wohngebiet WA2 nur auf die Bauflächen entlang der Linden- und Kernstraße erstrecken, so dass im Gebietsinnern die etwas niedrigere Bebauung des WA1 festgesetzt wird.

Im Bereich der „grünen Höfe“ sollen die Baufenster auf eine Tiefe von 20m (+ 5m Vorgarten) begrenzt bleiben. Die städtebauliche Begründung für die Festsetzung der Baufenster ist der bereits vorhandene wertvolle Baumbestand und das Planungsziel, eine einheitliche Bauflucht entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen. Somit soll es nicht zulässig sein, einen Bungalow mittig in einem Grundstück zu platzieren, dies ist nicht in Einklang zu bringen mit den Planungszielen des B.-Planes.

Die grundsätzliche Ausweisung der Baufenster mit 4 „grünen Höfen“ und 3 bebaubaren bzw. bebaubaren Querriegeln entsprechend des Vorentwurfes soll bestehen bleiben. Städtebaulich begründet sind die Abgrenzungen in der Sicherung des noch vorhandenen wertvollen Grünbestandes und der vorhandenen rechtmäßig errichtete Bebauung sowie dem Ziel, jedem Grundstück den Bezug zu einem gesicherten Grünbereich zu gewährleisten.

Der von drei Bürgern vorgebrachte Einwand der Ungleichbehandlung der Eigentümer, die Grundstücke besitzen, die in die festgesetzten „grünen Höfe“ hineinragen (darf in zweiter Reihe bauen/ darf nicht) bleibt weiterhin bestehen.

7. Alternativer Planungsansatz (siehe Anlage 4 dieser Vorlage)

Um das Planungsziel der Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der wertvollen Grünflächen zu erreichen wurde eine Variante des Bebauungsplanes erarbeitet. Der alternative Entwurf sieht eine intensive Blockrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Innern des Baugebietes soll eine zusammenhängende Grünfläche erhalten bzw. entwickelt werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre dies eine konsequente Variante.

7.1 Entwurf mit einer durchgängigen Grünfläche

Vorteile

- Durch Wegfall der drei Querriegel erfolgt die Reduzierung der bebaubaren Flächen, die Bebauung konzentriert sich auf den „Blockrandbereich“, damit werden die Interessen aus Sicht des Naturschutzes auf weniger intensive Bebauung des Plangebietes berücksichtigt
- Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche und damit eines Grünverbundes
- Keine Verfestigung der Bebauung im Gebietsinnern der vergangenen Jahre (Bebauung in 2. Reihe)
- Gleichbehandlung aller bezüglich der Lage des Grünzuges und der Nicht- Bebaubarkeit in diesem Bereich
- gut begründbare klare städtebauliche Lösung

Nachteil

- Die Folge dieses konsequenten Planungszieles: 3 Wohngebäude, zwei halbe Wohngebäude und vier Gebäudeteile mit Hauptnutzung (Praxen, Schwimmbad, Werkstatt) und diverse Garagen befinden sich außerhalb des Baufensters.
- Dadurch ergäbe sich für die Eigentümer dieser Grundstücke und Gebäude ein Nachteil, da Grundstücke entstehen würden, die faktisch kein Baurecht mehr haben.
- Als Vorteil wird im Gegenzug jedoch gesichert, dass im Inneren des Quartiers an diese Gebäude mit weiterer Bebauung nicht herangerückt und somit deren Solitärstellung gesichert wird.

Lösung

Für die im Gebietsinnern gelegenen Wohngebäude und die Hauptnutzungen wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, der praktisch einem Baufenster gleichzusetzen ist. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit der Bestandsgebäude zugelassen.

8. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung (Anlagen 3.a – 3.c dieser Vorlage)

Da die Bestandsgebäude im Quartiersinnern rechtmäßig errichtet sind, ist die Erreichbarkeit der als Variante 1 dargestellten Alternativlösung nur sehr langfristig möglich. Die mit dem Vorentwurf in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Variante erscheint daher umsetzbar zu sein und soll weiterverfolgt werden.

Mit dem Entwurf des B.-Planes S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung, der im Grundsatz dem Vorentwurf entspricht, soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

III. Kosten

Durch den Beschluss entstehen keine weiteren Kosten außer Personalkosten (siehe Aufstellungsbeschluss)