

**Bebauungsplanverfahren S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 21.11. – 21.12.2016**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (16.12.2016)	
Wir dürfen Sie hier auf unsere Stellungnahme vom 08.04.2016 verweisen.	Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 08.04.2016 Mit den o.a. Planungen besteht Einverständnis. Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden dadurch nicht berührt.	Kenntnisnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V. (21.12.2016)	
Die Stellungnahme des BN vom April 2016 behält in allen zum damaligen Planungsstand nicht geänderten Punkten ihre Gültigkeit!	
Die jetzt vorliegende Fassung der Planung weicht nun tatsächlich sehr stark von der ursprünglichen Idee ab, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, aber in der Mitte einen Grünstreifen zu erhalten. In der Entwurfsfassung vom 5.11.2015 ist noch ein kompletter Streifen von ca. 40 % des Gebietes im Inneren der Fläche vor Bebauung geschützt. Der Plan vom 11.1.2016 sieht noch mehrere Insel, ca. 30 % der Fläche, als Grüninseln vor. Und nun ist - allerdings bei Herabsetzung der GFZ von 0,4 auf 0,3 - die Bebauung nahezu des gesamten Gebietes möglich. Nachdem unter §7 (2)d der Städtischen Baumschutzverordnung geltendes Baurecht als Grund für eine Fällgenehmigung aufgeführt ist, sind die auf der Fläche stehenden Bäume de facto nicht mehr geschützt. Der Schutz der bestehenden Großbäume muss, zu Gunsten des Stadtklimas, besser geregelt werden.	Anmerkung: Plan 11.1.2016 (4 grüne Höfe, Vorentwurf) Plan 5.11.2015 (Anlage zur Begründung, Baumkartierung, eine durchgängige nicht überbaubare Fläche ist im Gebietsinnern dargestellt, war eine nicht weiterverfolgte Variante) Der Anregung wird nicht entsprochen. Es wird ein großes Baufenster ausgewiesen und Grünflächen oder Bäume werden nicht gesondert festgesetzt. Aufgrund der heterogenen Struktur des Plangebietes und einer angestrebten Gleichbehandlung der Grundstücke wurden nunmehr im Entwurf Minimalfestsetzungen getroffen. (Siehe dazu auch die Stadtratsbeschlüsse vom 19.07.2016 und 28.10.2016) Die Bauvorhaben innerhalb des großen Baufensters haben einen Rechtsanspruch. Durch die BaumSchVO werden bei

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Rodung entsprechende Ersatzpflanzungen festgelegt. Der Grünbestand, insbesondere die Einzelbäume ist durch die Festsetzungen des B.-Planes nicht gesondert geschützt. Allerdings sollen folgende Festsetzungen ermöglichen, dass in den Grün- und Baumbestand begrenzt eingegriffen wird und die Möglichkeit besteht, den Baumbestand in die Grundstücksnutzung zu integrieren, da die getroffenen Festsetzungen die bebaubare Fläche des Grundstücks einschränken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GRZ=0,3, die maximale Überschreitung mit Nebenanlagen ist nur bis GRZ 0,45 möglich, • an die straßenseitige Baulinie muss gebaut werden, • grünordnerische textl. Festsetzungen u.a. auch zur Pflanzung von Großbäumen werden getroffen
<p>Auf Seite 4 der Begründung sind unter 4. Ziele und Zwecke der Planung aufgeführt, unter anderem „ Grundsätzliche Leitlinien der Planung“. Im Spiegelstrich zwei wird eine Begrenzung der Baustruktur im Gebietsinneren zum Ziel gesetzt. Von dieser Zielsetzung ist die Planung weit entfernt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Eine <i>Begrenzung</i> der Bebauung im Gebietsinneren kann durch die getroffenen Festsetzungen erzielt werden. Durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie soll die Bebauung auf die zur Straße orientierte Seite des Grundstücks konzentriert und dementsprechend im Innern des Gebietes begrenzt werden. Ein kompletter Ausschluss von Bebauung im Gebietsinneren wird damit allerdings nicht erzielt, da z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe bei Einhaltung der reduzierten GRZ von 0,3, möglich ist. Außerdem erfolgt die Begrenzung durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Großteil des Gebietes, d.h. auch im Gebietsinneren, wo die Baukörperlänge nur maximal 20m betragen darf.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 11.04.2016</u> Der vorliegende Bebauungsplan verfehlt leider ein unter 2. Absatz 5 der Begründung genanntes Planungsziel: „Eine Verdichtung der Bebauung soll ermöglicht werden, aber nicht durch eine Bebauung in der zweiten Reihe.“ Mit der Einführung von Grüninseln im rückwärtigen Bereich wurde im Vergleich zum Vorentwurf (siehe Anlage 1 zur Begründung/ Baumanalyse-Bestand-Planung), der noch einen kompletten Schutz des Innenbereiches vor Bebauung vorsah, doch in einigen Grundstücken die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe gegeben. Das langfristig in einigen Grundstücken doch in zweiter Reihe gebaut wer-</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein kompletter Ausschluss von Bebauung in zweiter Reihe war im Vorentwurf des B.-Planes nur im Bereich der „grünen Höfe“ vorgesehen, der allerdings im Stadtrat vom 19.07.2016 nicht gebilligt wurde. Im vorliegenden B.-Plan-Entwurf wird der Innenbereich des Plangebietes nicht mehr durch eine Baugrenze geschützt und</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
den soll, lässt auch der Absatz 11 auf Seite 6 der Begründung vermuten „Ein Neubau in zweiter Reihe ist erst in Folge zulässig.“	es ist eine Bebauung in zweiter Reihe überall zulässig- allerdings nur, wenn an die straßenseitige Baulinie bereits herangebaut wurde und die reduzierte GRZ von 0,3 eingehalten wird. Durch die reduzierte GRZ soll die Integration des Baumbestandes leichter möglich sein.
Die Änderung der bisherigen Planungsvorgabe von Geschossflächenzahl 0,4 auf Grundflächenzahl 0,4 ist de facto ein Verdoppelung der bebaubaren Fläche von 20 % des Grundstückes auf 40% des Grundstückes. Dazu kommt noch die im BauBVO festgelegte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 %. In den meisten Fällen ist somit eine komplette Bebauung des freigegebenen Baufeldes möglich. Dies wird zur Folge haben, dass dann tatsächlich von der eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, den Vorgarten zu 50% zu befestigen und somit tatsächlich sehr viele der jetzt von der Straße sichtbaren Bäume, wohl in den meisten Fällen ersatzlos gefällt werden. Dies wird so nicht akzeptiert.	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Es ist Planungsziel des B.-Planes, eine Innenentwicklung für ein zentral gelegenes und bereits erschlossenes Wohngebiet zu ermöglichen. Eine dichte Bebauung im zur Straße orientierten Bereich des Baufensters ist Planungsziel. Durch die Ausweisung einer Baulinie als städtebauliches Planungsziel ist es unvermeidbar, dass von der Straße aus sichtbare Bäume entfallen (etwa ¼ der Grundstücke weisen als wertvoll kartierte Bäume im Vorgartenbereich auf). Ersatzpflanzungen ergeben sich aus der Baumschutzverordnung und den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen im B.-Plan.</p> <p>Durch die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,3 ergibt sich nur noch eine Erhöhung um den Faktor 1,5 der ursprünglichen GRZ.</p> <p>Nach bisher geltendem B.-Plan war zwar nur eine GRZ von 0,2 (GFZ von 0,2 in Verbindung mit 2 Vollgeschossen) möglich aber die Grundstücke durften mit den mitzurechnenden baulichen Anlagen (z.B. Nebenanlagen) bis zu 100% überbaut werden.</p> <p>Durch Festsetzung der straßenseitigen Baulinie soll eine Bauflucht eingehalten bzw. erzielt werden und die Bebauung sich zugunsten der rückwärtigen Bereiche im vorderen Teil des Grundstückes konzentrieren.</p>
Angesichts des Zieles einen großen Anteil der gewachsenen Grünstruktur zu erhalten, ist unserer Meinung nach eine Grundflächenzahl von 0,3 in diesem Gebiet angemessen und würde trotzdem ein deutlich höheres Potential für eine Nachverdichtung einräumen.	<p>Der Anregung wird entsprochen. Im vorliegenden B.-Plan-Entwurf wird für das gesamte Plangebiet die GRZ von 0,3 festgesetzt.</p>
Die unter C-b geforderte Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist, bei gärtnerischer Neuanlage ausreichend zu überprüfen. Es gibt im	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Umsetzung der genannten grünordnerischen Festsetzun-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Stadtgebiet gerade in neuen Baugebieten eine große Anzahl von Grundstücken, wo auf die getroffenen Regelungen für die Bepflanzung in keiner Hinsicht eingegangen wird. Die Stadt sollte auf die Durchsetzung dieser Regeln Wert legen. Dies trifft ebenso auf die Vorgabe zu, großkronige Bäume als Ersatz zu pflanzen.</p> <p>Die Zahl der großkronigen Bäume im Stadtgebiet ist deutlich rückläufig, mit all den bekannten Auswirkungen auf das städtische Klima und den Artenschutz.</p>	<p>gen des B.-Planes wird durch die Stadt überprüft.</p>
<p>Die getroffene Einfahrtsregelung zum Schutze der Straßenbäume und die geforderte sockellose Ausführung der Abgrenzungen im Inneren des Planungsgebietes und die Begrünung von Flachdächern werden ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Planungsgebiet sind verschiedene Fledermausarten unterwegs. Die Erstellung einer SAP und die vollständige Kartierung der Bäume vor einer Baumaßnahme sind unerlässlich. Auf die möglichst umfassende Erhaltung der Bäume ist zu achten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Eine saP soll nicht generell, sondern im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden. Eine Kartierung der Bäume und die Prüfung, ob eine saP erforderlich ist, sind im Vorfeld jedes Bauvorhabens durchzuführen. Im Bebauungsplan erfolgt dazu der entsprechende Hinweis. Dieses Vorgehen wird mit der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 29.03.2016 bestätigt: „Im Rahmen der Fällgenehmigung zur Entfernung eines Baumes ist von der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Fledermäuse und Vögel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.“</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (15.11.2016)</p>	
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> • W41 532897, PTI 13, PB L Nürnberg, Hübner Roland vom 27. 11 .2012 • W61915268, PTI 13, PB L Neubau, Christian Heini vom 22.03.2016 <p>Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen</p>	<p>Kenntnisnahme Die erwähnten Stellungnahmen beziehen sich offensichtlich nicht auf das Bebauungsplanverfahren. Sie konnten nicht aufgefunden werden, da weder eine Adresse, Fl.-Nr. oder Nummer des Bauvorhabens genannt sind.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Stellungnahme vom 22.03.2016 Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI W41532897, Roland Hübner vom 27.11.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	Die erwähnte Stellungnahme von 2012 ist nicht bekannt (s.o).
<p>Gemeinde Kammerstein (22.11.2016)</p> <p>Die Gemeinde Kammerstein erhebt keine Einwände gegen den Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-20-67 für das Gebiet " Theodor-Heuss-Straße/Lindenstraße" der Stadt Schwabach.</p>	Kenntnisnahme
<p>Gemeinde Rednitzhembach (21.11.2016)</p> <p>Einwände seitens der Gemeinde Rednitzhembach werden nicht erhoben, da wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>Gemeinde Rohr (15.12.2016)</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabach in seiner Sitzung am Dienstag, 13. Dezember 2016 behandelt und ohne Debatte den folgenden Beschluss gefasst: "Zu der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S-20-67 für das Gebiet "Theodor-Heuss-Straße / Lindenstraße" mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Schwabach werden seitens der Gemeinde Rohr im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) an der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes des o.a. Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB), keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt."</p>	Kenntnisnahme
<p>Handwerkskammer Mittelfranken (20.12.2016)</p> <p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB</p>	
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine eigenen Planungen und Maßnahmen</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Einwendungen: Keine</p>	Kenntnisnahme
<p>Rechtsgrundlagen: Entfällt</p>	
<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Entfällt</p>	
<p>Holluba-Rau, Karin – Pflegerin für Umwelt, Naturschutz, Klima (21.12.2016)</p>	
<p>Es ist bedauerlich, dass die Änderung und Erweiterung des Gebietes "Theodor-Heuss-Straße/Lindenstraße mit verschiedenen Höfen zur Freihaltung von Bebauung innerhalb der zu verdichteten Fläche vom Stadtrat verworfen wurde. Es wäre hierbei wenigstens eine gewisse sinnvolle Möglichkeit einer Begrenzung der Verdichtung möglich gewesen.</p>	Kenntnisnahme (Entscheidung durch Stadtratsbeschluss vom 19.07.2016)
<p>Meine Anregungen bzw. Einwendungen zum jetzt vorliegenden B-Plan: "Städte haben in Zeiten des Klimawandels mehr und mehr die Aufgabe das vorhandene Stadtgrün unter dem Aspekt von Klimaanpassung und Risikovorsorge zu betrachten und zu bewerten. Klimarelevante Funktionen von städtischem Grün sind: - Sauerstoffproduktion, und Verdunstung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit - Frisch- und Kaltluftentstehung zur Kühlung durch innerstädtisches Grün - Absorption und Filterung von Luftschadstoffen Stadtgrün ist multifunktional, ist ein positiver Imagerträger, grüne Städte punkten im Standortwettbewerb. Stadtgrün fördert Erholung und Gesundheit, schafft Gestaltungsräume für alle Stadtbewohner, fördert ein gesundes Klima, den Erhalt der Biodiversität und dient zugleich der Luftreinhaltung, der Grundwasserneubildung und dem Schutz der Stadtböden. Grün in der Stadt ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer modernen, nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungspolitik. Mit Stadtgrün ist Nachhaltigkeit erlebbar und erfahrbar," so das Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz. Die zunehmende Verstädterung macht deshalb den Erhalt von Freiflächen und urbanen Grün elementar für den Zusammenhalt und die Vorsorge etwa vor Klimarisiken.</p>	Kenntnisnahme

Anregungen

Die zur Verdichtung vorgesehene Fläche weist eine sich über viele Jahrzehnte entwickelte Grünstruktur mit vielen Bäumen vor, die klimarelevant für das Binnenklima der Stadt ist. Eine Verdichtung um der Verdichtung willen ist also aus klimarelevanten Gründen nicht wünschenswert.

Es gilt auch hier die Sozialpflichtigkeit von Grundbesitz, der nicht nur dazu da ist, um bebaut oder als Baufläche verkauft zu werden.

Aus diesem Grunde ist es notwendig, dass die Grünstruktur und **alle** vorhandenen Bäume kartiert und in ihrer Vitalität beurteilt werden. Dies sollte zunächst im Gesamtblick erfolgen und dann noch gezielt bei den einzelnen Bauvorhaben, vor allem dann, wenn die Bauvorhaben erst Jahre später erfolgen sollten.

Bäume schaffen vor allem gemeinsam ein Ökosystem.

Dazu ist eine SAP-Prüfung zur Erfassung von geschützten Arten durchgeführt werden, auch wenn sie nur 5 Jahre gilt. Im B-Plan wäre festzulegen, dass bei der Überschreitung der Geltungszeit bei neuen Bauanträgen erneut eine SAP zu erstellen wäre.

Über die neu formulierte Baumschutzverordnung wird, nachdem in dieser ein "grundsätzlich genehmigungsfreundlicher Vollzug" verankert ist, in diesem neu zu genehmigenden verdichteten B-Plan kein Baum zu retten sein.

Abwägungsvorschläge

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Für dieses bereits bebauten innenstadtnahe Gebiet ist das Planungsziel die maßvolle Verdichtung. Mit einer GRZ von 0,3 und weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll ein verträgliches Maß der Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Die relevanten und vitalen Bäume wurden bereits kartiert. Im B.-Plan erfolgt zudem der Hinweis, dass mit dem Bauantrag/ Genehmigungsfreisteller der Baumbestand zu kartieren und darzustellen ist.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Eine saP soll nicht generell, sondern im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme durchgeführt werden, da bei vielen Grundstücken in absehbarer Zeit keine Baumaßnahmen geplant sind. Eine Kartierung der Bäume und die Prüfung, ob eine saP erforderlich ist, sind im Vorfeld jedes Bauvorhabens durchzuführen. Im Bebauungsplan erfolgt dazu der entsprechende Hinweis.

Dieses Vorgehen wird mit der Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 29.03.2016 bestätigt: „Im Rahmen der Fällgenehmigung zur Entfernung eines Baumes ist von der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Fledermäuse und Vögel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.“

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es ist richtig, dass durch das großflächige Baufenster die Bauvorhaben einen Rechtsanspruch haben. Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Baufenster Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Baumschutzverordnung festgelegt bzw. die grünordnerischen

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Der B-Plan zur Nachverdichtung muss deshalb so gestaltet werden, dass alle vitalen Bäume erhalten bleiben. Die umweltrelevanten Bäume sind deshalb mit "zu erhalten" im B-Plan zu kennzeichnen. Die einzelnen möglichen Baufenster für Haupt- und Nebengebäude sollen im B-Planverfahren so festgeschrieben werden, dass möglichst alle Bäume erhalten bleiben.

Der Schutz der Bäume muss während der Bauzeiten gesichert und kontrolliert werden.

Bevor das B-Planverfahren zum Abschluß gebracht wird, muss geklärt sein, welche zusätzlichen Wasserabflusssmengen durch eine weitere Versiegelung durch Überbauung und durch fehlende offene Grünstrukturen, die den Regenablauf abbremsen, die Kanalisation belasten werden. Durch zunehmende Starkregen hat es bereits in den letzten Jahren Überflutungen von Kellerräumen in der Lindenstraße gegeben. Das zeigt, dass das vorhandene Mischwassersystem zur dauerhaften Entwässerung nicht ausreicht. Es ist daher zum Schutz der BewohnerInnen dieses Gebietes ein Regenwasserkanal für das ganze Gebiet zu planen und in Angriff zu nehmen.

Festsetzungen greifen.
Der Baumbestand ist jetzt weniger geschützt als wenn er sich außerhalb des Baufensters (Vorentwurf „grüne Höfe“) befinden würde.

Um dennoch Baumbestand erhalten zu können werden im vorliegenden B.-Plan Festsetzungen getroffen (GRZ=0,3, Baulinie, Mindestwandhöhe, u.a.)

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und damit ist es unvermeidbar, dass nicht alle Bäume erhalten werden können. Es muss ein Kompromiss gefunden werden. Die Baufenster können nicht ausschließlich am vorhandenen Baumbestand ausgerichtet werden. Die Einzelbäume verfügen nicht über die städtebauliche Qualität, dass sie eine Standortbindung erfordern. Es kann nur festgelegt werden, dass insgesamt ein Grünanteil bestehen bleibt bzw. entwickelt wird. Dazu dienen die weiteren Festsetzungen des vorliegenden B.-Planes (s.o.) sowie die Ersatzpflanzungen entsprechend Baumschutzverordnung.

Der Anregung wird entsprochen.

Im B.-plan erfolgen Hinweise über Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes während der Bauzeit und bei Leitungsverlegungen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Zustand des bestehenden Kanals ist dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach bekannt.

Laut Aussagen des städtischen Tiefbauamtes ist eine ordnungsgemäße Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal bis zu einem Versiegelungsgrad von 45% gewährleistet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer zulässigen 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen ist der Versiegelungsgrad entsprechend begrenzt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>Bisher war eine wesentlich höhere Versiegelung möglich gewesen: im Bereich des rechtskräftigen B.-planes mit Nebenanlagen bis zu 100% und im unbeplanten südlichen Bereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 50%-iger Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 60%. Somit führt die B.-Plan-Änderung zu keiner Verschlechterung der Situation und sichert mittel- bis langfristig, dass sich bei Umsetzung der Planung die bisherige Situation sogar verbessert.</p> <p>Zusätzlich wurden im B.-Plan Hinweise zur Abführung von Oberflächenwasser gegeben. Dementsprechend ist jedes Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung einzeln zu betrachten. Das Einzelbauvorhaben muss mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgesprochen werden. Wird der zulässige Abflussbeiwert überschritten, dann sind Regenrückhaltmaßnahmen erforderlich, die Nachweise dafür sind im Entwässerungsantrag zu erbringen.</p>
<p>Auf angedachte stringente Vorschriften zur Nutzung von Solarenergie ist zu verzichten. Auf der einen Seite soll das Gebiet für eine 3-stöckige Bebauung freigegeben werden und auf der anderen Seite will man die Errichtung von Solaranlagen mit extra Regeln belegen. Dafür gibt es bei der Bevölkerung, die inzwischen viel Einsicht in die solare Nutzung von Energie zeigt, überhaupt kein Verständnis.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Solar- und Photovoltaikanlagen werden beibehalten. Diese Festsetzungen basieren auf Erfahrungswerten des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung. Ein negatives Erscheinungsbild soll vermieden werden.</p>
<p>Grundsätzlich ist eine "maßvolle Verdichtung" im Innenstadtbereich ist wünschenswert, aber dazu müßte das Wort "maßvoll" klar definiert sein. Auch der Begriff "verträgliche" Verdichtung, der immer wieder in den Vorlagen genannt wird, ist kein klar zu definierender Begriff.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Maßvolle und verträgliche Verdichtung soll heißen, dass unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes verdichtet wird. Durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung wird das Maß der Bebauung insbesondere durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 für dieses Plangebiet als „maßvoll“ erachtet.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nürnberg (12.12.2016)</p>	
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken keine Einwendungen gegen die Ausweisungen bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Die Nachverdichtung im Wohngebiet stellt eine konsequente Umsetzung der Ziele der Landesentwicklungsplanung dar, von der wirtschaftliche Interessen nicht negativ berührt werden.	
Markt Wendelstein (09.12.2016)	
Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Bau- und Umweltausschusses vom 01.12.2016.	Kenntnisnahme
Planungsverband Region Nürnberg (30.11.2016)	
Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.	Kenntnisnahme
Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg bei der Regierung von Mfr. (29.11.2016)	
Es wurde festgestellt, dass o. g. Vorhaben der Stadt Schwabach <ul style="list-style-type: none"> - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. - als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
Regierung von Mittelfranken (05.12.2016)	
Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-3-2 vom 30.03.2016). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben.	Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 30.03.2016 Mit dem o.a. Vorhaben soll das Ziel der Nachverdichtung in dem bereits bebauten Gebiet realisiert werden. Für den nördlichen Teil existiert bislang noch kein Bebauungsplan. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überarbeitet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Areal als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms.	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind daher nicht zu erheben.	
Staatliches Bauamt Nürnberg (28.11.2016)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bestehen gegen die vorgelegte Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Stadt Erlangen (08.12.2016)	
Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Stadt Nürnberg (01.12.2016)	
Gegen die o.g. Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht.	Kenntnisnahme
Stadtdienste (25.11.2016)	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes S-20-67, Theodor-Heuss-Straße/Lindenstraße in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme
VGN GmbH (13.12.2016)	
Die VGN GmbH erhebt keine Einwände gegen die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (22.11.2016)	
Der aktuell vorgelegte Entwurf der 3. Änderung des BP S-20-67 enthält im Vergleich zum mit Schreiben vom 01.03.2016 vorgelegten Vorentwurf keine Änderungen im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange. Wir verweisen daher auf unsere Äußerung vom 09.03.2016 zum Vorentwurf, ansonsten gibt es keine Anmerkungen oder Einwände.	Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 09.03.2016 Wasserwirtschaftlich sensible Gebiete sind von der geplanten Bebauungsplanänderung	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>nicht betroffen. Es besteht Einvernehmen mit der geplanten Entwässerung. Es sind keine Gewässer in unmittelbarer Nähe, uns bekannte Überschwemmungsgebiete sind daher nicht betroffen.</p>	
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Straßenverkehrsamt (21.12.2016)	
<p>Durch die Nachverdichtung der Bebauung im oben genannten Bereich wird der bereits jetzt vorhandene Parkdruck in der Lindenstraße, Kloster-Ebrach-Straße und Kernstraße noch mehr zunehmen.</p>	Kenntnisnahme
<p>Die Zufahrten zu Garagen und Carports sind so anzulegen, dass keine öffentlichen Stellplätze (auch gegenüber) entfallen.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Im Bereich der Lindenstraße wurden bereits Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zum Erhalt der Bäume und Stellplätze festgesetzt. Für die anderen Straßen wurden keine weiteren Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrtbereichen getroffen. Diese sind im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.</p>
<p>Von Befreiungen in Bezug auf die Stellplätze sowie Unterschreitungen der vorgegebenen Abstände gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung sollte im weiteren Antragverfahren aufgrund der örtlichen Lage und Gegebenheiten abgesehen werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im B.-Plan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach gilt.</p>
Öffentlichkeit	
Bürger 1 (5 Familien)	
<p>Wohnraum ist Mangel, und verdichtete Bebauung im städtischen Bereich unverzichtbar. Hier stimmen wir mit den Plänen der Stadt überein. Im Zusammenhang mit verdichteter Bebauung müssen jedoch die Erschließungssysteme angepasst bzw. erneuert werden. Im Jahr 2016 hatten wir zwei Mal wasserüberflutete Keller nach Starkregen. Nach und nach stellt es sich heraus, dass nicht nur unsere Reihe mit den Reihenhäusern betroffen war,</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregung wird berücksichtigt. Der Zustand des bestehenden Kanals ist dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach bekannt. Laut Aussagen des städtischen Tiefbauamtes ist eine ord-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sondern die gesamte Lindenstraße. Wir haben alle uns zur Verfügung stehenden Maßnahmen getroffen, damit wir uns vor derartigen häuslichen Katastrophen schützen können. U.a. war ein Mitarbeiter Ihres Amtes zur Beratung vor Ort.</p> <p>Der Grundwasserspiegel ist bekanntermaßen hoch in diesem Gebiet. Für die zunehmenden Starkregenfälle reichen die Versickerung und der Abfluss durch das bestehende Kanalsystem nicht mehr aus. Hier muss die Stadt dringend Abhilfe schaffen, bevor neue Bautätigkeiten in diesem Bereich stattfinden.</p>	<p>nungsgemäße Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal bis zu einem Versiegelungsgrad von 45% gewährleistet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer zulässigen 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen ist der Versiegelungsgrad entsprechend begrenzt. Bisher war eine wesentlich höhere Versiegelung möglich gewesen: im Bereich des rechtskräftigen B.-planes mit Nebenanlagen bis zu 100% und im unbeplanten südlichen Bereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 50%-iger Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 60%. Somit führt die B.-Plan-Änderung zu keiner Verschlechterung der Situation und sichert mittel- bis langfristig, dass sich bei Umsetzung der Planung die bisherige Situation sogar verbessert.</p> <p>Zusätzlich wurden im B.-Plan Hinweise zur Abführung von Oberflächenwasser gegeben. Dementsprechend ist jedes Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung einzeln zu betrachten. Das Einzelbauvorhaben muss mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgesprochen werden. Wird der zulässige Abflussbeiwert überschritten, dann sind Regenrückhaltmaßnahmen erforderlich, die Nachweise dafür sind im Entwässerungsantrag zu erbringen.</p> <p>Die Probleme mit dem Kanal in der Lindenstraße bei Starkregen sind nicht im Rahmen dieses B.-plan-Verfahrens zu klären.</p>
<p>Bürger 2</p>	
<p>1. Ausgangslage Wir sind Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 1195/34 der Gemarkung Schwabach. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit 1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-20-67. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1971 erstmals geändert. Derzeit gilt der Bebauungsplan in der Fassung einer zweiten Änderung aus dem Jahre 2012.</p> <p>Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2014 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und im bisherigen Plangebiet Änderungen vor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

zunehmen. Vorrangiges planerisches Ziel soll die maßvolle Nachverdichtung nach städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechend des Gebietscharakters sein.

Das Plangebiet liegt ca. 800 m südöstlich der historischen Altstadt in der Nähe des Stadtparks. Es ist im Süden von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, im Osten von 2- bis 3-geschossigen Einzel-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie einem 8-geschossigen Mehrfamilienhaus, im Süden von großen Stadtvillen und im Westen von 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie dem 5-geschossigen Vermessungs- und Finanzamt umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung, soll im Norden durch die Nordseite der Kernstraße, im Osten durch die Westseite der Lindenstraße, im Süden durch die Südseite der Kloster-Ebrach-Straße und im Westen durch die Ostseite der Kloster-Ebrach-Straße begrenzt sein.

Sowohl im Änderungs- als auch im Erweiterungsbereich sind die Grundstücke im Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Für den nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Kernstraße, Lindenstraße und Kloster-Ebrach-Straße existierte bisher kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit hat sich nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Bereich des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplans S-20-67 ist bis auf unser Grundstück Flur-Nr. 1195/34 nur noch das Grundstück Flur-Nr. 1195/33 unbebaut. Unser Grundstück ist allerdings dem bebauten Grundstück Flur-Nr. 1195/31, welches sich ebenfalls in unserem Eigentum befindet, zugeordnet. Beide Grundstücke werden einheitlich genutzt. Das Grundstück Flur-Nr. 1195/34 ist bisher als Hausgarten für das Hausanwesen Lindenstraße 28 (Flur-Nr. 1195/31) genutzt worden. Im Hausanwesen Lindenstraße 28 wohnt ein Elternteil.

Unser Grundstück, Flur-Nr. 1195/34 ist im Plangebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Flur-Nrn. 1195/47, 1195/46, 1195/45 und 1195 befinden sich zwei Doppelhauspaare (Anwesen Kloster-Ebrach-Straße 13, 13a, 13b und 13c). Auf dem nordöstlich gelegenen Grundstück Flur-Nr. 1195/30 befindet sich im inneren Bereich des Plangebietes ebenfalls eine bauliche Anlage (Schwimmhalle). Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 1195/31 steht das Wohnhaus eines Elternteils. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken Flur-Nm. 1195/22 und 1195/23 befinden sich ebenfalls Wohnanwesen. Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 1195/51 steht ein Wohnanwesen mit einem Gewerbeanbau, der ebenfalls weit in den Innenbereich

Kenntnisnahme

Die beschriebene örtliche Situation ist zutreffend und dem Stadtplanungsamt bekannt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>des Plangebiets hineinragt.</p> <p>Außerhalb des aktuellen Gebiets der Änderungsplanung befinden sich auf der anderen Seite der Kloster-Ebrach-Straße im Westen die Ämtergebäude des Vermessungsamtes und des Finanzamtes.</p>	
<p>2. Subjektive Interessenlage</p> <p>Wir wollen das Grundstück Flur-Nr. 1195/34 mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebauen. Wir wollen bereits heute eine Immobilie erstellen, die die Anforderungen an altersgerechtes Wohnen erfüllt. Dies bedingt eine eingeschossige Bebauung. Alle Wohn- und Wirtschaftsbereiche sollen auf einer Ebene angelegt werden, ein Kellergeschoß wird nicht vorhanden sein.</p> <p>Die Wohnbereiche sollen nach Südwesten zur Kloster-Ebrach-Straße ausgerichtet sein; ein Terrassenbereich soll sich an die Wohnbereiche anschließen. Dies bedingt wegen der unserem Baugrundstück gegenüberliegenden Ämtergebäude einen ausreichenden Abstand zur Straße. Im Frühjahr und Herbst führen die 5-geschossigen Ämtergebäude zu einer Verschattung des an die Straße angrenzenden Bereichs unseres Grundstücks.</p> <p>Wir wollen unser Wohnhaus mit einer Solar- und Photovoltaikanlage versehen; dies bedingt ebenfalls einen Abstand zu den Ämtergebäuden und damit eine mittige Situierung des geplanten Baukörpers.</p> <p>Durch die mittige Situierung des Wohnhauses soll die parkähnliche Struktur des zu bebauenden Grundstückes (auch im Hinblick auf das Bestandsgebäude im Grundstück Flur-Nr. 1195/31) erhalten bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der geringste Abstand zwischen Vermessungsamt und festgesetzter Baulinie beträgt 25m. Es handelt sich um eine gewünschte Verschiebung des Baukörpers um ca. 8 m bzw. 6 m (bei zulässiger Abweichung von der Baulinie um 2m) nach Osten. Das Grundstück ist insgesamt durch die Verschattung durch das Ämtergebäude aus westlicher Richtung beeinträchtigt. Durch eine Verschiebung um 6m wäre das Problem auch nicht gelöst. Um einer Verschattung durch das Ämtergebäude zu entgehen müsste das geplante Wohnhaus wesentlich weiter im Osten errichtet werden.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die mittige Situierung des geplanten Baukörpers würde nicht zur besseren Erhaltung der Grünstruktur beitragen, im Gegenteil, es wäre sogar noch zusätzlich die große Roteiche im rückwärtigen Bereich gefährdet. Zur Erhaltung der parkähnlichen Struktur des Grundstücks wäre die grundsätzliche Unterlassung eines Baufensters auf dem Grundstück sinnvoll. Planungsziel ist es dennoch, eine Bebauung zu ermöglichen. Es erfolgte die Ausweisung eines großen Baufensters mit straßenseitiger Baulinie, um vorrangig</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>die Bebaubarkeit des vorderen Grundstücksbereichs zu ermöglichen und den rückwärtigen zusammenhängenden Grünbereich zu erhalten. Dabei werden vermutlich drei Bäume entfallen. Der Bebauung wird hier gegenüber dem Erhalt des Grüns der Vorrang gegeben.</p>
<p>3. Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 3.1 Mindestwandhöhe im WA 1 von 5,50m Die Festsetzung einer Mindestwandhöhe von 5,50 m entspricht im Prinzip einer zweigeschossigen Bauweise, wenn diese auch nicht explizit im Bebauungsplanentwurf gefordert wird. Vorschlag: Entfall der Festsetzung einer Mindestwandhöhe von 5,50m im Wohngebiet WA 1 im Bebauungsplan.</p> <p>Durch die ausschließliche Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen im Wohngebiet WA 1 lassen sich ebenso die nachgefragten Nachverdichtungen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechend des Gebietscharakters vorgeben.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird weiterhin eine Mindesthöhe von 5,50m festgesetzt. Das entspricht grundsätzlich einer zweigeschossigen Bebauung. Begründung ist die geplante raumwirksame Bebauung und die Aktivierung von Wohnraum. Die Zweigeschossigkeit war bereits im alten rechtskräftigen B.-Plan festgesetzt. Die geforderte Zweigeschossigkeit steht auch im Zusammenhang mit der relativ gering festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3. Die Nachverdichtung soll sich bei relativ geringer Flächeninanspruchnahme in der Höhe entwickeln.</p>
<p>3.2 Straßenseitige Baulinie von 5m Die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie von 5m stellt insbesondere im Bereich der KlosterEbrach-Straße einen wesentlichen Eingriff in die Baufreiheit dar. Eine Rechtfertigung für diesen Grundrechtseingriff lässt sich nicht feststellen. Das bisherige Plangebiet WA 1 weist bereits zahlreiche Ausreißer im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte einheitliche Straßenflucht auf, sodass das Planungsziel auf absehbare Zeit nicht vollzogen werden kann. Vorschlag: Festsetzung einer blauen Baulinie von 5m für die Kloster-Ebrach-Straße</p> <p>Die Festsetzung einer roten Baulinie im Bereich der verkehrsführenden Lindenstraße und der Kernstraße ist nachvollziehbar. Die Lindenstraße und Kernstraße grenzen das Plangebiet nach Norden ab. In diesem Fall schirmen die Gebäude bei der geplanten roten Baulinie die hinteren, süd-/westlich gelegenen Gartenbereiche ab.</p> <p>Im Gegensatz dazu ist die Kloster-Ebrach-Straße eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße; die Sonnenseite der Grundstücke liegt zur Kloster-Ebrach-Straße im Südwesten. Hier wäre</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Planungsziel ist es, eine Bauflucht entlang der Straße zu entwickeln. Abweichungen von der festgesetzten Baulinie bei Neubauten um bis zu 2m nach hinten sind zulässig, da damit noch das Gesamterscheinungsbild gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung einer Baulinie soll ein einheitliches Straßenbild gesichert werden und die Bebauung zur Straße orientiert werden. Der Abstand von 5m von der Straßenbegrenzungslinie entspricht dem überwiegenden Abstand im Bestand. Einige „Ausreißer“ gibt es im Bestand. Bei einer Neubebauung der betreffenden Grundstücke muss das neue Gebäude in die festgesetzte Flucht gestellt werden. Die Festsetzung der Baulinie ist auch deshalb von Bedeutung, da das große Baufenster über das gesamte Plangebiet keine Regelung über die Situierung der Gebäude trifft. Es gibt keine rückwärtige Baugrenze mehr, wie im Vorentwurf, bei dem in</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>zu prüfen, ob die Festsetzung einer blauen Baulinie von 5m (Abweichung in Richtung des Grundstückes möglich) eine bessere Variante darstellt.</p>	<p>diesem Grundstück ein „grüner Hof“ festgesetzt war. Es soll möglichst das Gebietsinnere wenig oder locker bebaut werden, um den Baumbestand zu integrieren. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Sie kann jedoch nur dann ausgeführt werden, wenn durch bestehende Gebäude diese Festsetzung als bereits eingehalten gilt.</p>
<p>4. Fazit Die von uns vorgeschlagenen Anpassungen zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf führen bei Berücksichtigung im zu beschließenden Bebauungsplan zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsziele, insbesondere was die Vorgaben einer verträglichen und maßvollen Verdichtung unter Erhaltung der Grünstrukturen betrifft.</p> <p>Bei kommerzieller Nutzung der Grundstücksflächen im Baugebiet WA 1 werden die von uns vorgeschlagenen Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs keine Anwendung finden. In diesem Falle, führen die vorgegebenen Festsetzungen von Maximalhöhe im Wand-/Firstbereich und Mindestabstand zur Straßenlinie zu der gewünschten Nachverdichtung und Erhalt der Grünstrukturen.</p> <p>Bei unserem Baugesuch steht nicht eine maximal-zulässige Bebauung unseres Grundstückes zu wirtschaftlichen Zwecken im Vordergrund, sondern die Erhaltung von Grünstrukturen im straßennahen und straßenfernen Bereich. Wir wollen die Einbettung eines Einfamilienhauses in einer grünen Umgebung; wir wollen nicht eine Vorgartenzone, die geprägt ist von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Funktionsflächen.</p> <p>Alle erforderlichen Bodenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Terrasse) wollen wir wasser-durchlässig anlegen, sodass Regenwasser versickern kann.</p> <p>Das vorgegebene Planungsziel „maßvolle Nachverdichtung nach städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechend des Gebietscharakters“ lässt sich auch unter Berücksichtigung unseres Anpassungsvorschlags ebenso gut verwirklichen.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Aus stadtplanerischer Sicht ist es ein wesentliches Planungsziel, eine einheitliche Straßenflucht der Gebäude auch in der Kloster-Ebrach-Straße zu entwickeln und die Integration des Baumbestandes im Gebietsinnern bei einer Verdichtung zu ermöglichen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Hinweis: Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im B.-Plan nicht festgesetzt.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt Durch den Wegfall der Baulinie und der Mindestwandhöhe könnten wesentliche städtebauliche Planungsziele im WA1,</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>was immerhin den Großteil des gesamten Plangebietes ausmacht, nicht realisiert werden. Deshalb werden diese beiden Festsetzungen beibehalten.</p>
<p>Bürger 3</p> <p>Auch wir sind bei Starkregen mit sehr viel Wasser im Keller betroffen und schließen uns den Ausführungen der Anwohner der Lindenstr. 1, la,lb, lc, ld  an.</p> <p>→ siehe Anregungen Bürger 1</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Zustand des bestehenden Kanals ist dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach bekannt.</p> <p>Laut Aussagen des städtischen Tiefbauamtes ist eine ordnungsgemäße Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal bis zu einem Versiegelungsgrad von 45% gewährleistet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer zulässigen 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen ist der Versiegelungsgrad entsprechend begrenzt. Bisher war eine wesentlich höhere Versiegelung möglich gewesen: im Bereich des rechtskräftigen B.-planes mit Nebenanlagen bis zu 100% und im unbeplanten südlichen Bereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 50%-iger Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 60%. Somit führt die B.-Plan-Änderung zu keiner Verschlechterung der Situation und sichert mittel- bis langfristig, dass sich bei Umsetzung der Planung die bisherige Situation sogar verbessert.</p> <p>Zusätzlich wurden im B.-Plan Hinweise zur Abführung von Oberflächenwasser gegeben. Dementsprechend ist jedes Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung einzeln zu betrachten. Das Einzelbauvorhaben muss mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgesprochen werden. Wird der zulässige Abflussbeiwert überschritten, dann sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich, die Nachweise dafür sind im Entwässerungsantrag zu erbringen.</p> <p>Die Probleme mit dem Kanal in der Lindenstraße bei Starkregen sind nicht im Rahmen dieses B.-plan-Verfahrens zu klären.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Bürger 4

Als Anwohner und Hausbesitzer in der Lindenstraße möchten wir vehement Stellung beziehen gegen den Bebauungsplan Theodor-Heuss-Straße /Lindenstraße.

Wir hatten vergangenen Sommer, wie einige andere Anwohner des Wohngebietes, zwei mal nach Starkregen, erhebliches Wasser im Keller. Bekannter weise ist der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet sehr hoch und die Versickerungsfähigkeit sehr schlecht, hinzu kommt noch, dass für diese immer schneller wachsende Bebauungsdichte das bestehende Kanalsystem nicht ausgerichtet ist. Dieses bestätigten uns auch sämtliche Handwerker, die wir im Anschluß zu Schutz- und Schadenbehebungsmaßnahmen beauftragten.

Wie kann es sein, dass nun neue Bebauungspläne entstehen, denen vermutlich auch etliche Bäume zum Opfer fallen werden, die auch zur Grundwasserreduktion beitragen könnten?!

Die Sommer mit Starkregen werden zunehmen und die Stadt ignoriert in diesem Fall diese Tatsachen. Als vor ein paar Jahren die Auflage der Stadt gemacht wurde, kamen **wir** unserer Verpflichtung, unseren Hauskanal zu sanieren, umgehend nach. Wir fordern daher die Stadt auf, sich über die zukünftige Entwässerung bzw. Kanalerweiterung-/Sanierung in diesem Gebiet Gedanken zu machen und nicht den bereits ansässigen Bürgern diese Probleme zu überlassen. Anderenfalls, sehen wir uns gezwungen der Stadt, unsere zukünftigen Unkosten, die uns aufgrund des unzureichenden Abfluvolumens des Lindestraßenkanals entstehen, in Rechnung zu stellen.

Lebenswert ist die Innenstadt auch nur oder vielmehr, wenn der wichtige Baumbestand erhalten bleibt und die Luft- und Lebensqualität verbessert wird und nicht alles Grün restlos bebaut wird.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Der Zustand des bestehenden Kanals ist dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach bekannt.

Laut Aussagen des städtischen Tiefbauamtes ist eine ordnungsgemäße Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal bis zu einem Versiegelungsgrad von 45% gewährleistet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer zulässigen 50%-igen Überschreitung durch Nebenanlagen ist der Versiegelungsgrad entsprechend begrenzt. Bisher war eine wesentlich höhere Versiegelung möglich gewesen: im Bereich des rechtskräftigen B.-planes mit Nebenanlagen bis zu 100% und im unbeplanten südlichen Bereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 50%-iger Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 60%. Somit führt die B.-Plan-Änderung zu keiner Verschlechterung der Situation und sichert mittel- bis langfristig, dass sich bei Umsetzung der Planung die bisherige Situation sogar verbessert. Zusätzlich wurden im B.-Plan Hinweise zur Abführung von Oberflächenwasser gegeben. Dementsprechend ist jedes Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung einzeln zu betrachten. Das Einzelbauvorhaben muss mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach abgesprochen werden. Wird der zulässige Abflussbeiwert überschritten, dann sind Regenrückhaltmaßnahmen erforderlich, die Nachweise dafür sind im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Die Probleme mit dem Kanal in der Lindenstraße bei Starkregen sind nicht im Rahmen dieses B.-plan-Verfahrens zu klären.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der reduzierten Grundflächenzahl von 0,3, einer straßenseitigen Baulinie, an die herangebaut werden muss, u.a. Festsetzungen ist geregelt, dass Grün erhalten werden muss.

Anregungen**Abwägungsvorschläge****Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)****Amt für Senioren und Soziales** (22.12.2016)

Zur vorgelegten Planung bestehen von Seiten des Amtes für Senioren und Soziales keine Einwendungen.

Kenntnisnahme**Baubetriebsamt** (21.12.2016)

Stadtgärtnerei Baumpflege:
Aus meiner Sicht in Ordnung.

Kenntnisnahme

Stadtgärtnerei Landschaftsbau:
Keine Einwände

Kenntnisnahme

Städtischer Bauhof:
Da sich keine Änderungen im Straßenbereich ergeben, haben wir keine Einwände zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans S-20-67.

Kenntnisnahme**Tiefbauamt** (05.12.2016)

Sachgebiet Stadtentwässerung
Dem Satzungsentwurf gemäß D) Hinweise Punkt g) Abführung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasserbeseitigung) wird im vollem Umfang zugestimmt.
Gemäß diesen Festsetzungen ist jedes Bauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung einzeln zu betrachten.

Kenntnisnahme

Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau
Der Straßenbau ist nicht Gegenstand der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Kenntnisnahme