



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/183/2017

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan E-3-17 "Schwabach-Eichwasen"
-Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs**

Anlagen:

1. Geltungsbereich E-3-17
2. Vorentwurf Satzungstext E-3-17
3. Übersichtslageplan

auf CD:

Themenpläne 1-7:

4. Analyse der Wohnbautypen
5. Analyse Dachform/ Geschossigkeit
6. Art der baulichen Nutzung
7. Verdichtung der Bebauung
8. Nebenanlagen und Parken
9. Straßenverkehrsflächen und Wege
10. Grünordnung
11. Vorentwurf E-3-17

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	16.05.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.05.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan E-1-67 soll für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich geändert werden.
2. Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“.
3. Der Vorentwurf E-3-17 wird gebilligt.
4. Mit dem Vorentwurf ist gemäß §3 Abs.1 in Verbindung mit §4 BauGB unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			

Haushaltsmittel vorhanden?	
Folgekosten?	

I. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan E-1-67 Schwabach-Eichwasen ist nicht mehr zeitgemäß und wird geändert.

Da die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes umfangreich sind und alle Festsetzungen betreffen, erhält der Bebauungsplan die neue Bezeichnung E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“.

Grundlegende Aussagen zur Analyse und zu Planungszielen und ein daraus resultierender Vorentwurf sollen der Öffentlichkeit vorgestellt und zur Erörterung ausgelegt werden.

Zur einfacheren Lesbarkeit des Satzungstextes wird auf den Übersichtslageplan, hier Anlage 3, verwiesen.

II. Sachverhalt

Im Stadtrat am 30.11.2012 wurde beschlossen, diesen B.-Plan zu ändern.

Der zu überarbeitende B.-Plan hat eine Größe von 37,9 ha. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorentwurfes beträgt 35,9 ha.

Aufgrund dieser Größe und Komplexität nahmen die Analyse und Bearbeitung des Vorentwurfes einige Zeit in Anspruch.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im normalen B.-Plan-Verfahren durchgeführt. Aufgrund der immensen Größe der zulässigen Grundfläche (ca. 100.000m²) ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hier nicht gegeben, obwohl es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen erste Meinungen und Anregungen von den Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt werden, die dann im Entwurf berücksichtigt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem des rechtskräftigen B.-Planes E-1-67 abzüglich des Bereichs des Stadtteilzentrums. Dieser Bereich wurde ausgespart, da das Stadtteilzentrum gesondert entwickelt werden soll. Die Erhaltung bzw. die Schaffung des zentralen Bereichs für den Eichwasen ist von großer Bedeutung, bedarf jedoch einer besonderen eingehenden Bearbeitung. Der Bauungsplan E-3-17 soll im Verfahren zügig vorangebracht werden. Deshalb wird der Bereich des Stadtteilzentrums parallel und separat bearbeitet.

Planungsgrundlagen

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden die Analyse und die daraus resultierenden Planungsziele in 7 Themenplänen dargestellt. Diese sind als Anlagen auf der CD beigefügt. Hier sollen für das große und sehr differenzierte Plangebiet die Planungsansätze übersichtlich zeigen, was sich dann im Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung wiederfindet.

Entsprechend des Bestandes werden 9 verschiedene Baugebietstypen ermittelt, die wiederum unterteilt und für die jeweils einheitliche Festsetzungen getroffen werden.

Planungsziele

Die wichtigsten Planungsziele sind:

1. Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung
(Schaffung/ Aktivierung des Stadtteilzentrums in gesondertem Verfahren)
2. Verlagerung des ruhenden Verkehrs
3. Grünflächen sichern und Grünverbund herstellen

Als **Art der baulichen Nutzung** sollen grundsätzlich die bisherige Wohnnutzung, die kirchliche Einrichtung als Gemeinbedarfsfläche und im Osten das Mischgebiet beibehalten werden. Sämtliche Wohnbaugrundstücke südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße sollen vom Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, um eine größere Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Nachverdichtungen sollen im Wesentlichen durch eine großzügigere Ausweisung von Baufenstern, die Zulässigkeit von Aufstockungen in Teilbereichen, von Dachgauben, von Nebenanlagen u.a. ermöglicht werden. Die Aufstockungen um jeweils ein Geschoss sind insbesondere vorgesehen im Bereich der Wohnblöcke der Gewobau sowie der sich westlich daran anschließenden Blöcke, der Wohnblöcke vom St. Gundekar-Werk und einiger bisher eingeschossiger Einfamilienhäuser.

Als wichtiger Planungsgrundsatz wurde die zentrale Verbindungsachse in den Untersuchungen hervorgehoben. Im Plan findet sich dies in baulichen Entwicklungen entlang der Achse sowie der Sicherung und Erweiterung von Grünstrukturen wieder. Hier fügt sich auch der Zentrumsbereich ein. Das in Ansätzen vorhandene **Zentrum** ist von wesentlicher Bedeutung für den Stadtteil Eichwasen. Durch geeignete Maßnahmen sollen hier eine attraktive Ortsmitte und öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität im Stadtteil geschaffen werden. Dies soll der Stärkung der Nachbarschaft und Identifikation der Bewohner mit dem Eichwasen dienen. Aufgrund der Komplexität der Bearbeitung wird dieser Teil allerdings in einem gesonderten Verfahren behandelt.

Der **ruhende Verkehr** soll hauptsächlich in Parkierungsanlagen, die von der Wilhelm-Albrecht-Straße erschlossen werden, untergebracht werden. Das entspricht im Prinzip dem Bestand. Auch entlang der Dr.-Haas-Straße sollen größere Parkierungsanlagen (Parkdeck o.ä.) ermöglicht werden. Dies deckt den steigenden Bedarf durch Erweiterungen ab, bildet eine Raumkante entlang der Dr.-Haas-Straße und dient der Ortsbildverbesserung.

Durch entsprechende **grünordnerische Festsetzungen** sollen u.a. die öffentlichen und privaten Grünflächen gesichert werden, Baumpflanzungen in den Haupterschließungsstraße und entlang wichtiger Wegeverbindungen und Begrünungen der Garagenhöfe und Flachdächer festgesetzt werden. Der komplette Grünverbund zwischen Stadtteilpark Eichwasen - Zentrum/ Spielplatz - Grünflächen der Gewobau wird erst im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtteilzentrum komplett geplant werden.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Billigung des vorliegenden Vorentwurfes sollen die Planunterlagen in einer Bürgerinformation den Anwohnern und Betroffenen vorgestellt werden und im Anschluss daran soll die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs, mit dem die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, noch Begründung, Umweltbericht sowie die ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergänzt.

III. Kosten

Es entstehen außer Personalkosten keine weiteren Kosten.