



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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan E-3-17 Schwabach-Eichwasen, Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Anlagen:

1. Veränderter Geltungsbereich des E-3-17
2. Planblatt E-3-17
3. Satzung mit 2 Anlagen
4. Übersichtsplan- Anlage 2 zur Satzung
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Abwägungstabelle zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.04.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.04.2018	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen (Anlage 7) zu den Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des E-3-17 wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
3. Der als Anlagen 2, 3 und 4 beigefügte Bebauungsplanentwurf und die als Anlagen 5 und 6 beigefügte Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf E-3-17 Schwabach-Eichwasen 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			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Nachdem der Vorentwurf des Bebauungsplanes im Juli des letzten Jahres in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt wurde, fand anschließend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Anregungen und Einwendungen wurden geprüft und sind entsprechend der Abwägungsempfehlungen der Verwaltung in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll in der heutigen Sitzung gebilligt und anschließend für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Parken und Verkehr wurden schwerpunktmäßig am häufigsten thematisiert. Es wurde auf zukunftsfähige Konzepte beim Individualverkehr hingewiesen. (Carsharing, Parkraumbewirtschaftung, Doppelstockparken oder Tiefgarage, Parkverbot für LKW's und Kleinlaster, Ausweisung unterschiedlich großer Stellplätze u.a.)
- Es wurden Befürchtungen geäußert, dass aufgrund von Baumpflanzungen Parklätze entfallen sowie Erschwernisse durch verkehrsberuhigende Maßnahmen eintreten könnten.
- Auf der anderen Seite wurden auch verkehrsberuhigende Maßnahmen als notwendig erachtet.
- Die Ausweisung von Lademöglichkeiten für Elektromobilität wurde angeregt
- Der Festsetzung von Bäumen auf Privatgrund wurde widersprochen.
- Der Erhalt des Thüringer Wäldchens (Freifläche an der Dr.-Haas-Straße) ist vielen wichtig.
- Die Zahl der Spielplätze im Eichwasen sollte überprüft werden.
- Es erfolgten Informationen über den Leitungsbestand der Stadtwerke (Gas, Wasser, Strom) und den städtischen Abwasserkanal in den öffentlichen Straßen.
- Auf die Bauverbotszone entlang der Regelsbacher Straße (Staatsstraße) wurde hingewiesen, auch im Süden gibt es Einschränkungen durch die 110-kV-Leitung sowie die Gashochdruckleitung.
- Die Verlängerung der Ansbacher Straße zur Entlastung des Eichwasens von Durchgangsverkehr wurde gefordert.
- Teilweise Ablehnung einer Nachverdichtung, insbesondere von Aufstockungen und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Schaffung von Parkplätzen.
- Es liegen zahlreiche private Anregungen vor mit Wünschen, das Baufenster aus konkreten Gründen (Carports, Gartenhäuschen, Wintergärten, Wohnhauserweiterungen) zu vergrößern.

- Von drei Bürgern wurde die geplante Umwandlung des bisher Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet mit der Begründung abgelehnt, dass zu viel Verkehr und Lärm die Wohnruhe stören könnten.
- Ein Einwand gegen die Aufstockung von Einzelhäusern wurde vorgebracht.

2. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf und Umgang mit den Anregungen

Eine Änderung ist der Entfall von festgesetzten Straßenbäumen. Entsprechend der Mitteilung der Ver- und Entsorgungsträger sind die Straßen sehr stark von unterirdischen Leitungen und dem Kanal durchzogen. Aufgrund dessen müssen viele Straßenbäume entfallen. Auch liegt hier keine Straßenplanung vor, wo evtl. im Einzelfall die Lage von Bäumen geklärt werden könnte. Somit sind Straßenbäume wie bisher nur in den Parkbuchten festgesetzt, wo eine Umsetzung realistisch ist. Das hat zur Folge, dass aufgrund von Baumpflanzungen kaum Stellplätze entfallen werden.

Das Planungsziel, hier das Kleinklima zu verbessern, lässt sich mittels des Bebauungsplanes nur begrenzt umsetzen. Auch verkehrsberuhigende Maßnahmen sind weiterhin sinnvoll. Sie können im Rahmen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche jederzeit auch ohne Bebauungsplan umgesetzt werden. Gleiches gilt für zusätzliche Baumpflanzungen.

Die bisher mit Standortbindung festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken sind entfallen. Dafür wird die textliche Festsetzung getroffen, dass bei Grundstücken, die größer als 250m² sind, pro angefangene 400m² Grundstücksfläche bei An- und Neubauten mindestens ein klein- mittelkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Der Bebauungsplan setzt keine speziellen Standorte für Lademöglichkeiten für Elektromobilität fest. Diese sind im öffentlichen Straßenraum und in den Wohngebieten bzw. im Mischgebiet planungsrechtlich zulässig.

Carsharing kann nicht verbindlich festgesetzt werden. Es wird aber die Möglichkeit eingeräumt, dass Stellplätze alternativ durch stationsgebundene Car-Sharing-Stellplätze ersetzt werden können. Für einen Car-Sharing-Stellplatz werden 5 notwendige Stellplätze anerkannt, solange Car-Sharing betrieben wird. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Doppelstockparken oder Tiefgaragen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Parkverbot für LKW's und Kleinlaster, Ausweisung unterschiedlich großer Stellplätze u. viele andere genannte Punkte können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden. Diese Punkte werden, sofern möglich, auf anderer Ebene entsprechend berücksichtigt.

Die Spielplätze wurden überschlägig überprüft. Insgesamt deckt der vorhandene Spielplatz an der Franz-Xaver-Schuster-Straße (außerhalb E-3-17) den Bedarf des Einzugsgebietes an Spielplätzen bis auf einen Teil im Nordosten ab. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten, wo die Möglichkeit der Nachverdichtung am größten ist, kann ein erhöhter Spielplatzbedarf abgeleitet werden. Entsprechend der BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten Spielplatzflächen auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Eingebettet in den dort vorhandenen Grünzug ist eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Der neue Spielplatz würde den o.g. Bedarf abdecken.

Es werden dringend zusätzliche Wohnungen gebraucht, deshalb sollen Aufstockungen auf den Geschosswohnungsbauten zulässig sein. Für die Errichtung eines Parkdecks/ Parkhauses gibt es keine alternative Fläche. Der überwiegende Teil des Baumbestandes (südlicher Teil des Grundstücks „Thüringer Wäldchen“) wird im B.-Plan zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Möglichkeit der baulichen Erweiterungen im Bereich der Geschosswohnungsbauten werden Stellplätze erforderlich. Dafür wird eine Fläche für ein mögliches Parkhaus/ Parkdeck o.ä. im Bereich des jetzigen Parkplatzes festgesetzt. Allerdings ist der Umgriff der künftigen Parkierungsfläche größer und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Bäume insbesondere am Rand des Grundstücks

betroffen sein werden. Dazu erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis, dass im Bereich des geplanten Parkhauses/ Parkdecks an der Dr.-Haas-Straße/ Wilhelm-Albrecht-Straße für zu fällende Bäume Ersatzpflanzungen entlang der beiden Straßen vorzunehmen sind.

Die Möglichkeit der Aufstockung von bisher eingeschossigen Einfamilienhäusern soll beibehalten werden. Die bestehenden Gebäude stehen unter Bestandsschutz. Die Möglichkeit der max. zweigeschossigen Bauweise gilt für Neu- und Umbaumaßnahmen. Es wäre jedoch auch zulässig, nur eingeschossig zu bauen. Die zweigeschossige Bebauung fügt sich in den Bestand der bereits zweigeschossigen Reihenhäuser und Einzelhäuser ein. In den Straßen am Südrand des Eichwasens ist eine Aufstockung nicht geplant, da die Gebäude im Süden weithin sichtbar sind und der Blick vom Grünzug unmittelbar auf die Häuserzeile fällt. Der Ortsrand erfordert hier eine Abrundung/ einen Übergang zur Landschaft.

Insgesamt wird das Planungsziel weiter verfolgt, dass der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Die Umwandlung des Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird auch auf die Geschosswohnungsbauten am nördlichen Gebietsrand erweitert. Somit sind alle Baufelder gleichen Typs gleichbehandelt. Nur für die Hochhäuser wird die Festsetzung als Reines Wohngebiet beibehalten. Durch die vorgegebene Struktur, der Dichte von einzelnen Wohnungen, würden ergänzende Nutzungen zu Konflikten führen.

In Anlehnung an die Entwicklung von neuen Wohngebieten im Stadtgebiet von Schwabach wird im Zuge des vorliegenden neuen Bebauungsplanes in den überplanten Flächen das Reine Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO umgewandelt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nichtstörender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Es soll eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt ermöglicht werden.

Diese Option „wohnverträglicher Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur ist nicht mehr zeitgemäß. Gründe sind insbesondere die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe, kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch sollen die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen der Versorgung und der gesellschaftlichen Kommunikation der Bevölkerung dienen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe sind nur auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes wird für die Entwicklung des Eichwasens für sinnvoll gehalten.

Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an das bereits im Eichwasen vorhandene Allgemeine Wohngebiet im Bereich der 7.Änderung des Bebauungsplanes E-1-67 („städtische Fläche südlich der Wilhelm-Dümmeler-Straße“) strebt die Stadt Schwabach die Weiterentwicklung des gesamten Eichwasens in diese Richtung an.

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 (3) Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ungestörtes Wohnen soll weiterhin möglich sein, so dass in der Praxis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß §31 (1) BauGB für die konkret geplante gewerbliche Nutzung im Zuge des Genehmigungsverfahrens entschieden werden kann. Entsprechend ist die Betriebsbeschreibung mit den Bauvorlagen einzureichen. Das betreffende Unternehmen soll als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus untergebracht werden und ist ggf. in seiner Struktur vergleichbar mit verschiedenen freien Berufen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Es wurden einige Baufenster überarbeitet und erweitert. Das resultiert auch aus den Anregungen der Bürger, die z.B. oftmals im Bereich der Reihenhausbereiche bauliche Erweiterungen wünschten. Die Einzelfälle wurden geprüft und da, wo es verträglich ist,

wurden Baugrenzen insbesondere auf den Reihenhausesgrundstücken erweitert, allerdings für Carports und Stellplätze nur dort, wo eine direkte Erschließung von einer ausreichend breiten öffentlichen Straße möglich ist. Die Wohnwege sollen durch Verkehr nicht belastet werden.

Der Gestaltungsspielraum für die Dachneigungen bei den Satteldächern der Einzel- und Doppelhäuser wurde gegenüber dem Vorentwurf erhöht. Die Dachneigungen sollen künftig bis 47° zulässig sein. Allerdings soll das Flachdach nicht mehr alternativ sondern nur untergeordnet zulässig sein.

Für die Fläche für Gemeinbedarf zum Zwecke der kirchlichen Nutzung soll künftig die Grundflächenzahl bis maximal 0,6 möglich sein.

3. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wurde um die Teilfläche der Wilhelm-Dümmeler-Straße, die an das Stadtteilzentrum angrenzt, reduziert. Dieser Teil der Straße war im Vorentwurf als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt worden.

Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der weiteren Bearbeitung hat sich dies als problematisch herausgestellt. Seitens der Bürger gibt es hier im Verfahren sowohl ablehnende als auch zustimmende Meinungen.

Der Bereich des Ortsteilzentrums soll in einem separaten Verfahren bearbeitet werden, da hier auch die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einfließen.

Die Baumtore lassen sich allein auf der Straßenfläche aufgrund der vorhandenen unterirdischen Leitungen nicht realisieren. Inhaltlich ist der Straßenraum dem Stadtteilzentrum zugeordnet. Eine Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereichs sollte im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung und Gestaltung des Stadtteilzentrums erfolgen. Bei einer Neu- oder Umgestaltung kann ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend des Gesamtentwurfes abgegrenzt bzw. in das Gesamtkonzept integriert werden.

4. Artenschutz

Für das gesamte Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert auf vorhandenem Baurecht. Der Artenschutz ist ggf., wie bei einem bestehenden Baurecht auch, im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu prüfen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Diese ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich, da zum einen die Gültigkeit einer saP auf 4-5 Jahre begrenzt ist und nicht bekannt ist, wann Erweiterungen und Neubauten der privaten Eigentümer geplant sind. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Gebäudebrüter (Mauersegler, Rotschwanz, Sperling) und Fledermäusen zu rechnen ist.

Im Vorfeld von Bauvorhaben, bei denen Bäume gerodet oder Arbeiten an Gebäuden mit Plattenverkleidungen durchgeführt werden, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Gebäudebrüter und Fledermäusen eine saP mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.

5. Ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Obwohl es sich hier um die Überplanung eines komplett bebauten Siedlungsbereiches handelt, ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB anzuwenden. Praktisch handelt es sich um eine Innenentwicklung, aber das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB kann aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 36 ha nicht angewendet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Bauflächen für ein Reines Wohngebiet, ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie für Flächen für Allgemeinbedarf festgesetzt, die bereits im bisherigen Bebauungsplan E-1-67 in gleicher Abgrenzung als Bauflächen mit den entsprechenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen versehen waren. Nach §1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der neuen planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzung liegt beim Bebauungsplan E-3-17 vor.

Durch die Überplanung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird im Plangebiet kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird sich durch den vorliegenden B.-Plan E-3-17 vermindern. Die maximal versiegelbare Grundstücksfläche liegt bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen, die das Baugrundstück nach §19 Abs.4 BauNVO von 2017 bei einer festgesetzten Grundflächenzahl überdecken dürfen, bei 0,4 plus 50% Zuschlag für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, Zuwegungen, Tiefgaragen usw. folglich bei maximal 0,6.

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan, für den die Vorschriften der BauNVO von 1962 gelten, brauchten die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Terrassen und Zuwegungen nicht in die GRZ von 0,4 eingerechnet zu werden. Der tatsächliche Versiegelungsgrad konnte somit die 60%- Marke übersteigen, sofern das Hauptgebäude eine GRZ von 0,4 einhält. Auch wenn Nebenanlagen hier grundsätzlich ausgeschlossen waren, hätte das Grundstück mit den übrigen genannten Anlagen komplett bebaut werden können, da diese nach §19 Abs.4 und BauNVO 1962 unberücksichtigt bleiben.

Insofern stellt sich durch die Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 (2017) hinsichtlich der maximalen Versiegelungsrate auf dem Vorhabengrundstück eine ökologische Verbesserung ein.

6. Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Billigung des Entwurfs durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats.

III. Kosten

Es entstehen außer Personalkosten keine weiteren Kosten.