

**Bebauungsplanverfahren E-3-17, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB vom 03.07.-03.08.2017**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach</b> (02.03.2017)	
Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwendungen. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth</b> (10.07.2017)	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Landwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben direkt nicht berührt. Die ordnungsgemäße Landwirtschaft (z.B. Ernte auch an Wochenenden, Wirtschaftsdüngerausbringung) auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücken muss auch weiterhin möglich sein.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Es werden keine Baugebiete neu ausgewiesen, die bezüglich genannter Immissionen schutzbedürftiger sind, als die schon bestehenden Baugebiete.
<u>Bereich Forsten:</u> Aus walddgesetzlicher oder forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
<b>Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach</b> (11.07.2017)	
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes E-3-17 der Stadt Schwabach keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.	Kenntnisnahme
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München</b> (01.08.2017)	
Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.  Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Hinweis auf Art.8 BayDSchG wird unter „Hinweise“ an den Satzungstext angefügt.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>	
<p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b>  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLtD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
<p><b>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach</b> (03.08.2017)</p>	
<p>Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird in den aufgeführten Grundzügen begrüßt. Die angestrebte Nachverdichtung, Verbesserung der Durchgrünung und die Schaffung von begrünten Parkflächen ggf. auf mehreren Ebenen sind wichtige Ziele, die den klimapolitischen und gesellschaftlichen Herausforderungen gerecht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Empfohlen wird eine Aufnahme des kompletten Baumbestandes der unter die Baumschutzverordnung fällt. Im Rahmen einer Umweltprüfung sollte der Bestand an Gebäu-</p>	<p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b>  Eine pauschale Untersuchung sowie Baumkartierung im Vorfeld</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>debrüttern (Mauersegler, Rotschwänze, Sperlinge) und Fledermäusen untersucht werden. Letztere haben eventuell hinter Fassadenplatten Sommerquartiere.</p>	<p>wird nicht durchgeführt, da nicht bekannt ist, wann Baumaßnahmen der privaten Eigentümer geplant sind. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert auf vorhandenem Baurecht. Der Artenschutz ist nicht abschließend und ggf., wie bei einem bestehenden Baurecht auch, im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu prüfen. Es erfolgt jedoch in der Satzung der Hinweis, dass mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Gebäudebrüttern (Mauersegler, Rotschwänze, Sperlinge) und Fledermäusen zu rechnen ist und dass die Baumschutzverordnung im Geltungsbereich des B.-Planes gilt.</p>
<p>Die in Punkt C 11 der Satzung festgelegte Bepflanzung der Gärten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern sollte nicht in Punkt E (c) durch Empfehlungen aufgeweicht werden. Die Umsetzung dieser Festlegungen muss vermehrt geprüft werden. Die allgemein in der Stadt um sich greifende Pflanzung von Koniferen kann so nicht geduldet werden.</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Die Festsetzung standortgerechte, einheimische Bäumen und Sträucher zu pflanzen wird durch eine Pflanzliste mit Empfehlungen nicht aufgeweicht. Die Liste ist nicht abschließend.</p>
<p>Verwunderlich erscheint die Anlage der Grünachse über das Stadtteilzentrum hinweg. Sind hier eine besondere Begrünung (Dach- oder Fassadenbegrünung) oder eine komplette Umgestaltung mit verbesserter Begrünung geplant?</p>	<p><b>Klarstellung</b> Das Stadtteilzentrum wurde im vorliegenden Plan ausgespart. Hier besteht das Planungsziel, eine Verbindung der Grünachsen herzustellen. Auf welche Art und Weise hängt vom Entwurf für das Stadtteilzentrum ab. Dazu erfolgt ein gesondertes B.-Plan-Verfahren.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg</b> (20.07.2017)</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verän-</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
dert oder verlegt werden müssen.	
Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	<b>Kenntnisnahme</b> Klärung im Rahmen konkreter Baumaßnahmen
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Klärung im Rahmen konkreter Baumaßnahmen
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Klärung im Rahmen konkreter Baumaßnahmen
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	<b>Kenntnisnahme</b> Der Bebauungsplanentwurf setzt die öffentlichen Verkehrsflächen fest und damit die Straßenraumbreite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes und die damit verbundene Festlegung der Leitungszonen ist Aufgabe der Ausbauplanung. Es handelt sich hier um bestehende und bereits erschlossene Straßen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	<b>Der Hinweis ist berücksichtigt.</b> Im Bebauungsplan sind unter bereits Hinweisen auf Schutzabstände zwischen Bäumen und Leitungen enthalten.
Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	
<b>Gemeinde Rohr</b> (17.07.2017)	
Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes E-3-17 "Schwabach Eichwasen" der Stadt Schwabach werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Gemeinde Rohr keine	<b>Kenntnisnahme</b>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt.	
<b>Gesundheitsamt (Landratsamt Roth)</b> (26.06.2017)	
<p>Die Planunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen.</p> <p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Hinweis wird als Hinweis mit aufgenommen.</p>
<b>Gewerbeverein Schwabach</b> (10.06.2016)	
Der Gewerbeverein 1848 Schwabach begrüßt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit den vorgesehenen Erleichterungen. Bedenken dazu werden nicht erhoben.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Handelsverband Bayern e.V., Nürnberg</b> (19.07.2017)	
Der Handelsverband Bayern hält eine Nachverdichtung und eine Stärkung des Stadtkerns für sinnvoll.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Holluba-Rau, Karin, Pflegerin für Umwelt, Naturschutz und Klima, Schwabach</b> (03.08.2017)	
<p>Ich möchte folgende Anregungen bzw. Bedenken einbringen:</p> <p>Mit dem Gebiet Eichwasen wird das flächenmäßig größte Bebauungsplangebiet in Schwabach neu bewertet. Der B-Plan ist 60 Jahre alt und bedarf einer neuen stadtplanerischen Betrachtung. Das ist zu begrüßen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
Das Wachsen einer Stadt wird im Allgemein gewünscht und vorangetrieben. Ob Wachstum grundsätzlich als positive Entwicklung betrachtet werden soll, könnte erst dann grundsätzlich ganzheitlich und gesamtpolitisch bewertet und abgewogen werden, wenn alle positiven und negativen Auswirkungen, die langfristigen auf die Infrastruktur und deren Folgekosten für die Stadt, die langfristigen auf Natur, Umwelt und Kleinklima, die dauerhaften Auswirkungen eines nicht korrigierbaren Verlustes an Boden, die Auswir-	<b>Kenntnisnahme</b>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>kungen auf die heimische Landwirtschaft, Auswirkungen auf den Individualverkehr einschließlich des Nah- und Fahrradverkehrs für eine zukünftige Stadtentwicklung auf dem Tisch liegen.</p> <p>Nur bei einer Abwägung aller Belange könnten zukünftige Belange entsprechend ziel führend gewürdigt werden. Das ist leider nicht der Fall. Die nachfolgenden Generationen werden mit diesen ungeprüften Entwicklungen mit all ihren Folgen umgehen müssen. Das wird in keiner Stellungnahme, in keiner Bilanz, in keiner Bewertung bedacht.</p>	
<p>Eichwasener Bürger und Bürgerinnen äußern, dass sie im dicht besiedelsten Teil Schwabachs leben und fürchten deshalb um abnehmende Lebensqualität durch Verlust an Fläche, an Grünstrukturen durch Überbauung und durch weiteren Ausbau von Verkehrsflächen und fürchten gleichzeitig zunehmende Lärmbelastung und Luftbelastungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Aus umweltrelevanten Gründen ist eine verdichtete Bauweise zu begrüßen, aber auch hier sollten die Grenzen der Bevölkerungszahl gezielt nach Verträglichkeit aus Sicht der Gesamtstadtentwicklung geprüft werden. Mit der weiteren Entwicklung von anderen Baugebieten für Einzelbebauung bei größeren Grundstückszuschnitten wird die Verdichtung im Eichwasen als eine Ghettoisierung gesehen. Das birgt Gefahren für das gesellschaftliche Klima in der Stadt.</p>	<p><b>Der Einwand ist berücksichtigt.</b> Die Dichte der Bebauung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend des Höchstmaßes in einem Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Des Weiteren sind Abstandsflächen entsprechend BayBO einzuhalten und Stellplätze sind bei baulichen Erweiterungen nachzuweisen. Nur in diesem Rahmen kann gebaut werden.</p>
<p>Damit der fortschreitende Flächenverbrauch im verdichteten Bauen begrenzt wird, sollten unbedingt allgemein zukunftsfähige Konzepte z.B. beim Individualverkehr geprüft und von Anbeginn im B-Plan festgeschrieben werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. z.B. die Verpflichtung zur Einrichtung von Carsharing in verdichteten Wohnstrukturen</li> <li>2. z.B. durch entsprechende Stellplatzsatzungen mit reduzierter Parkplatzausweisung.</li> <li>3. z.B. durch Ausweisung von Stellplätzen nach einem System wie beim Anwohnerparken in der Altstadt</li> <li>4. z.B. rigorose Parkraumbewirtschaftung und deren Kontrolle.</li> <li>5. z.B. durch Verhinderung des Abstellens von Kleinlastwagen oder nicht zugelassener PKWs Photos Nr 25 und 26</li> <li>6. z.B. mit der Verpflichtung zum Ausbau einer doppelstöckigen Nutzung von Parkraum</li> <li>7. z.B. durch weiteren Ausbau von Tiefgaragenstellplätzen. Dabei muss bedacht werden, dass gerade die Schaffung von Parkraum in Tiefgaragen einen erwünschten</li> </ol>	<p><b>Die Anregungen können nicht im B.-Plan zwingend festgeschrieben werden.</b> Mit der geplanten Verdichtung wird ein erhöhter Stellplatzbedarf einhergehen und den ggf. schon bestehenden Parkdruck weiter verschärfen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die weitere Flächenversiegelung und den Flächenbedarf eindämmen. Die Punkte 1- 5 können jedoch nicht im Rahmen des B.-Planes geregelt werden. Diese Punkte werden, sofern möglich, auf anderer Ebene entsprechend berücksichtigt. Zu 1) Carsharing kann im B.-Plan nicht verpflichtend festgesetzt werden. Es wird aber hier im B.-Plan die Möglichkeit eingeräumt/ der Anreiz geschaffen, bei Nutzung von Carsharing auf die Herstellung von Stellplätzen zu verzichten. Allerdings müssen die dafür notwendigen Flächen trotzdem vorgehalten werden. Zu 2, 3 und 4) Die aktuelle Stellplatzsatzung bietet die Möglichkeit,</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

niedrigen sozialen Mietpreis in die Höhe treibt.



bei sozialem Wohnungsbau die nachzuweisenden Stellplätze zu reduzieren. An der geltenden Stellplatzsatzung wird festgehalten. Zu 5) Grundsätzlich ist im Wohngebiet (WR und WA) ein Parken von Lkw über 7,5 t sowie Kfz-Anhänger über 2 t nachts und an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Weitere Begrenzungen regelt der B.-Plan nicht. Das Abstellen von nicht angemeldeten Fahrzeugen im Wohngebiet ist eine Frage der Verkehrsüberwachung. Zu 6 und 7) Doppelstockparker sollen nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Innerhalb der Baugrenzen oder der für Garagen festgesetzten Flächen besteht die Möglichkeit, Tiefgaragen, Parkdecks oder Doppelstockparker zu errichten.

Autoabstellplätze wurden bei der ersten Bepanung des Eichwasens in vielen Bereichen besonders großzügig geplant, obwohl damals die Entwicklung zum Kauf von besonders großen Autos wie der zur Zeit modernen SJVs nicht absehbar war. Mit der Schaffung von unterschiedlich großen bzw. kurzen Parkplätzen, wie z.B. für Stadtautos könnte weiterer Parkraum ohne neue Versiegelung erschlossen werden. Photo Nr 31



### **Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.**

Die konkrete Größe von Einzelstellplätzen wird im B.-Plan nicht festgesetzt. Die Anregung kann nicht im Rahmen des B.-Planes geregelt werden. Diese Punkte werden, sofern möglich, auf anderer Ebene entsprechend berücksichtigt.

Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird nur die Mindestanzahl von Stellplätzen festgesetzt, alles weitere würde eine Straßenplanung voraussetzen. Innerhalb dieses Rahmens können bei Bedarf unterschiedlich große Stellplätze markiert werden.

Die noch vorhandenen Litfaßsäulen in der Wilhem-Dümmlerstraße als Werbeträger sind in der heutigen Konsumgesellschaft überflüssig und sollten als Baumstandorte oder als Parkplätze genutzt werden. Photo Nr 14

### **Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.**

Die Anregung kann nicht im Rahmen des B.-Planes geregelt werden. Diese Punkte werden, sofern möglich, auf anderer Ebene entsprechend berücksichtigt. Innerhalb der als öff. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche wären hier Stellplätze oder Baumpflanzungen möglich.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Hinter dem Eichwasenzentrum könnte mit der Errichtung einer Tiefgarage für die allgemeine Nutzung zu bezahlender Parkraum geschaffen werden. Auf den Erhalt der Bäume sollte dabei geachtet werden. Photo Nr 45



Geprüft werden sollte auch die Möglichkeit einer Einbahnregelung mit Kreisverkehr, also von der Regelsbacher Straße über die Wilhelm-Albrechtstraße, Dr Haasstraße zum Pointgraben und zurück über die Wilhem-Dümmelerstraße. Damit würde ein Rückbau mit Begrünung der Durchgangsstraße und der Ausbau von Fahrradwegen und der zusätzliche Gewinn von Parkflächen möglich. Der Durchgangsverkehr würde gebremst werden.

Die Grünstruktur Thüringer Wäldchen muss im Interesse der Menschen, die genau an dieser Straßenecke in einer stark verdichten Wohnbebauung leben, erhalten bleiben. Das Wäldchen weist eine Baumstruktur auf, die unter die Baumschutzverordnung fällt. Es wurde im Zeichen der Wiedervereinigung gepflanzt und hat somit historische Bedeutung. Photo Nr 21 .

### **Kenntnisnahme**

Diese Frage wird im Rahmen der Planung zum Ortsteilzentrum geklärt. Die Fläche befindet sich außerhalb des B.-Planes E-3-17. Ob und wie Bäume beim Bau einer Tiefgarage integriert werden können, wäre im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.

### **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Die Ausweisung einer Einbahnstraßenregelung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern einer verkehrsrechtlichen Anordnung. In Bebauungsplänen werden nur die Straßenbegrenzungslinien dargestellt. Die Aufteilung des Straßenraumes erfolgt im Zuge der konkreten Straßenplanung. Hierzu sind Beteiligungsverfahren vorgesehen.

### **Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.**

Der überwiegende Teil des Baumbestandes (südlicher Teil des Grundstücks) wird im B.-Plan zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen soll die Aufstockung der Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Dementsprechend werden zusätzliche Stellplätze benötigt. Dafür wird eine Fläche für ein mögliches Parkhaus/ Parkdeck o.ä. im Bereich

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Die Vorteile fürs Kleinklima, als Sonnenschutz und Schattenspende und zum Frischluftaustausch sind zu beachten. Das Wäldchen hat auch eine große Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen. Nur kleine Flächen sollten als Arrondierung für einzelne Parkflächen mit Rasengittersteinen umgestaltet werden.

Im Bereich der trostlosen Garagenhöfe gibt es ungenutzte Flächen die nur mit Kies belegt sind. Es ist zu prüfen, ob hier nicht Grünflächen bzw. Parkflächen errichtet werden könnten. Photo Nr 19



Die Ableitung von Regenwasser von Garagendächern erfolgt manchmal unkontrolliert im Kiesbett. Eine Nutzung von Regenwasser bzw. eine sinnvolle Regenwasserableitung ist insgesamt zu prüfen. Gleichzeitig sollte eine Erfassung von Schmutz- und Regenwasser mit dem Ziel eine Trennkanalisation zu errichten, geprüft werden. (Photo Nr 20)

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 fallende Bäume Ersatzpflanzungen entlang der beiden Straßen vorzunehmen sind.

### **Die Anregung wird berücksichtigt.**

Im Bereich der Garagenhöfe gelten die grünordnerischen Festsetzungen C)18: „nicht für Zufahrten benötigte Flächen sind gärtnerisch anzulegen“. Diese Festsetzungen sind bei Neuanlage oder Umgestaltung der Garagenhöfe anzuwenden.

### **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Die Entwässerung erfolgt in das bestehende Mischsystem. Der Umbau zu einem Trennsystem ist aufgrund des fehlenden Vorfluters nicht praktikabel. Eine Versickerung von Regenwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse nicht festgesetzt. Unter gewissen Bedingungen können Regenrückhaltemaßnahmen anerkannt werden (siehe Hinweise zum B.-Plan).

**Anregungen**

**Abwägungsvorschläge**



## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

Für die Garagen, vor allem die Flachdachgaragen in den Garagenhöfen, sollte die Errichtung eines Gründaches oder/und einer privaten PV-Anlage zur Nutzung eines E-Bikes oder E-Autos festgeschrieben werden. Photo Nr 16



Im B-Plan sollten Hinweise für eine zu empfehlende Errichtung von PV-Anlagen vermerkt sein.

Die Stadt selbst sollte eine PV-Anlage einplanen oder empfehlend unterstützen z.B. am kirchlichen Gemeindezentrum, bzw. auf einer städtischen Fläche im Eichwasenortszentrum, verbunden mit einer Ladestation für die E-Mobilität. Photo Nr 71



Die Ausweisung von Baufenstern sollte nicht "großzügig" erfolgen, wie in den Bauplanunterlagen vermerkt ist, sondern gezielt mit Rücksicht auf vorhandene Grünstrukturen.

Viele Straßenbäume sind im Vergleich mit den Bäumen am Thüringer Wäldchen erheblich kleiwüchsiger, vor allem dann, wenn sie bereits beim Ausbau des Eichwasens gepflanzt worden waren. Bei vielen Straßenbaumen sollte deshalb die Größe der Pflanz-

### **Die Anregung wird berücksichtigt.**

Entsprechend der grünordnerischen Festsetzung C)19 sind Flachdächer zu begrünen. PV-Anlagen sind zulässig.

Die zwingende Festsetzung von PV-Anlagen zur E-Mobilitätsnutzung wird nicht als erforderlich angesehen, soll aber ermöglicht werden. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Das Eichwasenortszentrum wird in einem gesonderten B.-Plan-Verfahren behandelt.

### **Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.**

Klarstellung: Die Formulierung „großzügig“ ist im Vergleich zum jetzigen B.-Plan zu verstehen, in dem die Baugrenze teilweise unmittelbar entlang der Außenwand der Gebäude verläuft.

### **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Die Größe Pflanzflächen für Bäume im öffentlichen Straßenraum wird Bestandteil einer späteren Straßenplanung sein bzw. wird bei

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>flächen, die mögliche Wurzelraumnutzung der Bäume, die allgemeinen Wachstumsbedingungen überprüft und verbessert werden. Photo Nr 12</p> 	<p>der Pflanzung durch die Stadt berücksichtigt werden.</p>
<p>An den Hochhäusern fehlen Radabstellplätze. Solche sind festzulegen.</p>	<p><b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.</b> Das ist kein spezieller Regelungsinhalt des B.-Planes. Die Fahrradstellplätze können bauordnungsrechtlich nicht nachträglich gefordert werden.</p>
<p>Die Feuerwehzufahrt zu den östlichen Hochhäusern ist unklar geregelt, sie ist irritierend an einem Spielplatz ohne Richtung weisend angebracht. Photo Nr 37</p> 	<p><b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.</b> Die Beschilderung ist kein Regelungsinhalt des B.-Planes. Die Feuerwehzufahrt ist privat.</p>
<p>Das Eichenwäldchen im Norden der Wilhelm-Albrechtstraße ist als LSG zu erhalten und zu pflegen, besonders unter dem Blick der Doppelnutzung: Grünstruktur und Spielplatz. Photo Nr 39</p>	<p><b>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</b> Für das Eichenwäldchen wurde der Umgriff des festgesetzten LSG nachrichtlich in den B.-Plan übernommen. Weiteres regelt der B.-Plan nicht und obliegt den Eigentümern.</p>

Anregungen

Abwägungsvorschläge



Es fehlen überall für den umweltfreundlichen zunehmenden Radverkehr Radseitenstreifen bzw. niveaugleicher Nebenstraßenausbau für gleichberechtigte Nutzung der verschiedenen VerkehrsteilnehmerInnen. Dieser sollte angedacht und geplant werden.  
Photo Nr.42



Der Rad- und Fußweg im Süden der Wilhelm-Dümmeler-Straße endet im Nichts. Mit einer umweltfreundlichen Wegegestaltung könnte hier eine gute Fuß- und Radwegeverbindung von der Wilhelm-Dümmelerstraße Richtung ehemaligem Kasernengelände geschaffen werden. Photo Nr 47

**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.**  
Radschutzstreifen sind in wenig befahrenen Wohnstraßen nicht notwendig, zumal wenn dort Tempo 30 gilt.

**Der Hinweis führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.**  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Ausgestaltung mit einem Fuß- und Radweg möglich.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	
<p>Bushaltestellen sollen nicht als Busbuchten angelegt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis führt zu keiner Festsetzung im B.-Plan.</b> Da im B-Plan nur die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, ist diese Anregung für den B-Plan unerheblich. Die vorhandenen Busbuchten sind zu klein und werden nach und nach zurückgebaut.</p>
<p>Es ist zu prüfen, ob im Zuge der Verdichtung genügend Spiel- und Bolzflächen vorhanden sind, bzw. wo diese im Bestand ohne Zerstörung vorhandener Grünstrukturen errichtet werden können.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Im Bereich Gewobau-Häuser ist die Möglichkeit der Nachverdichtung am größten. Daraus kann ein erhöhter Spielplatzbedarf abgeleitet werden. Eingebettet in den dort vorhandenen Grünzug ist eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. 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. Der o.g. neue Spielplatz würde diesen Bedarf jedoch abdecken.</p>
<p>Dass der komplette Grünverbund des Eichwasens erst im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtteilzentrum betrachtet werden soll, erschwert eine Stellungnahme für die Gesamtbetrachtung zum Thema Grünstrukturen und deren Entwicklung. Deshalb ist es dringend notwendig, in das laufende B-Planverfahren den Ortskern des Eichwasens mit aufzunehmen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Die Planung für das Ortsteilzentrum soll zeitnah begonnen werden. 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 separat bearbeitet.</p>
<p><b>IHK Nürnberg</b> (18.07.2017)</p>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen Industrie- und Handelsgremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in Ihrer Aufgabe als Vertretung der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwendungen gegen die vorliegende Aufstellung bestehen.</p> <p>Die Planung dient der Nachverdichtung insbesondere von Wohnen und der Entwicklung der Vielfalt im Quartier. Wirtschaftliche Interessen sprechen nicht gegen diese Maßnahmen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Infra Fürth</b> (04.07.2017)</p>	
<p>Gegen die Maßnahme bestehen seitens der infra fürth gmbh keine Einwände. Es befinden sich keine Strom-, Gas- oder Wasserversorgungsleitungen der infra fürth gmbh in dem betroffenen Bereich.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Kreishandwerkerschaft Mittelfranken-Süd, Schwabach</b> (29.06.2017)</p>	
<p>Von Seiten der Kreishandwerkerschaft Mittelfranken-Süd bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan E-3-17 Eichwasen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg</b> (27.07.2017)</p>	
<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen ~um Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum Teil von unserer 110 kV-Freileitung überquert.</p> <p>Den Baubeschränkungsbereich der Leitung haben wir in den beiliegenden Lageplan eingetragen.</p> <p>Für die Richtigkeit der von uns eingetragenen Leitungstrasse übernehmen wir keine</p>	<p><b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b></p> <p>Der Baubeschränkungsbereich/Schutzbereich der 110 kV-Freileitung wird im Plan übernommen.</p> <p>Die geplanten Baugrenzen werden in diesem Bereich angepasst. Der Verlauf der Gashochdruckleitung wird ebenfalls im B.-Plan übernommen.</p> <p>Die Hinweise für die beiden Schutzbereiche werden unter „Hinweise“ an den Satzungstext angefügt.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.	
Zu geplanten Bauvorhaben bestehen von unserer Seite grundsätzlich keine Einwände, wenn dieses <b>vollständig</b> außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches ausgeführt werden.	
Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist uns dies zwingend mitzuteilen. Die Situation muss dann von uns vor Ort überprüft werden.	<b>Die Anregung ist berücksichtigt.</b> Die Festsetzungen des B.-Planes lassen keine Bebauung des Schutzbereiches zu.
Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423 einzuhalten.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung beträgt gemäß vorliegender Vereinbarung 2,00 m beiderseits der Rohrachse.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen je-	

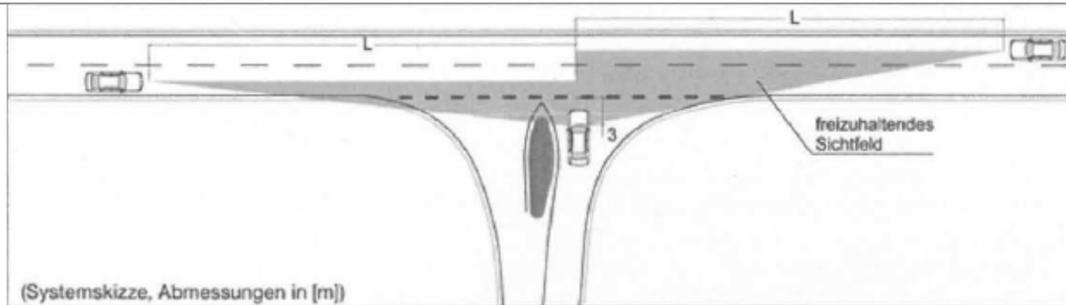
<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
derzeit sichergestellt bleiben.	
Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.	<b>Die Anregung ist bereits als Hinweis Bestandteil des B.-Planes.</b>
Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	<b>Die Hinweise sind übernommen.</b>
<b>Planungsverband Region Nürnberg</b> (11.07.2017)	
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg</b> (07.07.2017)	
Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Regierung von Mittelfranken, Ansbach</b> (12.07.2017)	
In der Stadt Schwabach soll der rechtskräftige Bebauungsplan E-1-67 im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung durch den Bebauungsplan E-3-17 "Schwabach-Eichwasen" ersetzt werden. Es ist beabsichtigt insbesondere die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich möglicher Nebenanlagen, zulässiger Baugrenzen und möglicher Gebäudeformen zu lockern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 36 ha. Die Arten der baulichen Nutzung (Wohngebiete, Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen) bleiben laut den Darstellungen nahezu unverändert erhalten. Lediglich die	<b>Kenntnisnahme</b>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße gelegenen Wohngebiete werden von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Das von der Planung ausgenommene Stadtteilzentrum wird in einem separaten Verfahren behandelt. Bei der raumordnerischen Überprüfung des o.a. Entwurfs anhand des hiesigen Raumordnungskatasters wurden keine überörtlichen Einrichtungen und Planungen festgestellt, die dem Vorhaben entgegenstehen. Das Vorhaben entspricht Ziel 3.2 LEP Bayern 2013 nachdem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>	
<p><b>Staatliches Bauamt Nürnberg</b> (10.07.2017)</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</li> </ol>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Anregung wurde bereits unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</p> <p>Es wird noch zusätzlich das Planzeichen entsprechend §9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB aufgenommen.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Eine Ausnahmefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustWerk)</li> </ol>	<p><b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18</li> </ol>	<p><b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).	
5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.	<b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.</b>
6. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes Wilhelm-Dümmeler-Straße / St 2409 und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.	<b>Kenntnisnahme</b>
7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.	<b>Kenntnisnahme</b>
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	<b>Kenntnisnahme</b>
9. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.	<b>Kenntnisnahme</b>
10. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>11. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die St 2409 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge 1 = 200 m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.</b></p> <p>Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>	<p><b>Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen und im Plan nachrichtlich übernommen.</b></p> <p>Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt wird das Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von nur 85m übernommen, da die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße auf 60 km/ h begrenzt ist.</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.

12. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

**Kenntnisnahme**

13. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Wilhelm-Dümmeler-Straße / St 2409“ ist gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen.

**Die Anregung ist berücksichtigt.**

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt ist bei einer derzeit angenommenen geplanten Nachverdichtung um 60-max. 80 Einwohner im Plangebiet keine große Auswirkung auf den bestehenden Verkehrsfluss zu erwarten und auf die Untersuchung der Leistungsfähigkeit ist vorerst nicht erforderlich.

14. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

**Kenntnisnahme**

15. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

**Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen mit nachrichtlich übernommen.**

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.  
Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Im Rahmen der Mitteilung über die Abwägung nach der öffentlichen Auslegung erfolgt die Information entsprechend der Regelungen im BauGB.

**Stadt Erlangen** (04.07.2017)

Keine Äußerung

**Kenntnisnahme**

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p><b>Stadt Fürth</b> (06.07.2017)</p> <p>Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im o. g. Bereich bestehen von Seiten der Stadt Fürth keine Einwände.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Stadt Nürnberg</b> (14.07.2017)</p> <p>Gegen die o.g. Planung werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwände vorgebracht. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können nicht beigetragen werden.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
<p><b>Stadtverkehr Schwabach</b> (24.07.2017)</p> <p><b>Stellungnahme zur Anlage "Themenplan 6"</b>  Sachvortrag:  Zum Ziel der <b>Steigerung der Attraktivität von Straßenverkehrsflächen und Wegen</b> (Themenplan 6) nehmen wir wie folgt Stellung:  Seit vielen Jahren wird der Stadtteil Eichwasen durch die VGN-Linie 661 im Einbahn-Prinzip erschlossen über die Achse Wilhelm-Dümmeler-Straße, Wilhelm-Albrecht-Straße, Dr.-Haas-Straße (siehe Abbildung). Da sich dies bewährt hat, gehen wir davon aus, dass sich daran auch weit in die Zukunft blickend nichts ändern wird. Umso wichtiger ist es, dass die Befahrbarkeit auf dieser Achse für unsere Busse, große Nutzfahrzeuge mit langem Radstand (länge 12 oder 18 Meter, Breite ohne Spiegel: 2,55 Meter), gewährleistet bleibt.  Bereits heute ist die Durchfahrbarkeit für unsere Busse eingeschränkt durch bauliche Maßnahmen und die Gestattung versetzten Parkens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der westlichen und mittleren Wilhelm-Dümmeler-Straße</li> <li>• in Wilhelm-Albrecht-Straße zwischen Konrad-Lämmerrmann-Straße und Dr.-Georg-Betz-Straße.</li> </ul> <p>die zu langsamem Fahren in Schlangenlinien zwingen und den Verkehr damit beruhigen.  Unsere Fahrer können mit dieser Situation gut umgehen und sind sie gewohnt. Die Fahrtzeiten sind auf die langsame Durchfahrbarkeit angepasst und an der Haltestelle "Eichwasen Nord" mit einem Zeitpuffer versehen für den Fall, dass die Durchfahrbarkeit einmal durch einen Falschparker oder ähnliches nicht gewährleistet ist. Die heutigen</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

### Anregungen

### Abwägungsvorschläge

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung haben sich also aus unserer Sicht bewährt, da sie den Verkehr entschleunigen und dennoch den ÖPNV mit konventionellen Linienbussen zulassen.

Wir bitten daher dringend von Maßnahmen abzusehen, die das Durchkommen unserer Busse zusätzlich erschweren (Baumbepflanzung, zu enge Verschwenkungen bei tangentialen Parkplätzen) die Schleppkurven von Linienbussen bei jeglicher Umplanung zu berücksichtigen

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Im Plan werden bestehende Bäume festgesetzt. Geplante Bäume werden wie bisher nur innerhalb der bestehenden Parkbuchten festgesetzt und liegen damit außerhalb der Fahrbahn. Weitere Aussagen zur Straßenraumgestaltung werden nicht festgesetzt. Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen können verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen einer Straßenplanung durchgeführt werden.

Für den Fall, dass neue Sackgassen (z.B. in der Wilhelm-Albrecht-Straße oder Wilhelm-Dümmler-Straße) geschaffen werden, um den Durchgangsverkehr zu unterbinden, Durchfahrtmöglichkeiten für unsere Busse zu erhalten, z.B. in Form von Schranken oder versenkbaren Pollern mit Funkfernbedienung.



<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Wäre dieses bei einer Umplanung nicht gewährleistet, hätte dies unweigerlich zur Folge, dass wir</p> <p>a) eigens für den Eichwasen Kleinfahrzeuge beschaffen müssten, deren Kapazität aber für die Fahrgastzahlen nicht immer ausreichen würden</p> <p>b) die Fahrtzeiten durch den Eichwasen verlängern müssten; dies wäre nicht nur unattraktiver für die Fahrgäste, sondern könnte aufgrund des straffen Umlaufs dazu führen, dass wir mehr Fahrzeuge einsetzen müssten, um denselben Takt zu erhalten</p>	
<p>c) die Bedienung für den Eichwasen auf die dann noch verbleibenden Durchgangsstraßen reduzieren müssten; es ist zu beachten, dass der Eichwasen heute das Linienende der Linie 661 ist, so dass ggf. ein neues Linienende mit Wendemöglichkeit gesucht werden müsste, sofern nach einer Überplanung keine geeignete Wendemöglichkeit mehr gegeben wäre; dies würde insbesondere mobilitätseingeschränkte Mitbürger/innen und Menschen ohne Führerschein bzw. Auto treffen.</p> <p>Alle drei Punkte würden sich gravierend auf unser ohnehin schon hohes Defizit auswirken und sind daher zwingend zu vermeiden.</p>	
<p><u>Zusammenfassung/Empfehlung:</u> Bei allem Verständnis für den Wunsch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Verkehrsraum des Eichwasens darf die vorgesehene Überplanung nicht dazu führen, dass die Durchfahrbarkeit für unsere Busse weiter eingeschränkt wird.</p>	<p><b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b> Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Begegnungsverkehr für Busse möglich.</p>
<p><b>Stadtwerke Schwabach</b> (21.07.2017)</p>	
<p>Die <b>Wasserversorgung</b> für dieses Gebiet ist sichergestellt;</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Die <b>Gasversorgung</b> für dieses Gebiet ist sichergestellt und kann ggf. erweitert werden in den Bereichen, in denen derzeit noch keine Gasversorgungsleitungen verlegt sind.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Eine <b>Wärmeversorgung</b> für dieses Gebiet ist nicht vorhanden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Vodafone GmbH Nürnberg</b> (18.07.2017)</p>	
<p>Gegen die im Betreff genannte Maßnahme bestehen von unserer Seite keine Einwände. In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der Vodafone GmbH.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Diese Instruktion hat eine Gültigkeitsdauer für 3 Monate. Sollten die Arbeiten über diesen Zeitraum hinausgehen, ist eine erneute Anfrage nötig. Dies gilt nur für Vodafone GmbH.</p>	
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> (31.07.2017)</p>	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</b> (30.06.2017)</p>	
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Wir weisen aber auf die Lage des Notbrunnens 4 am südlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hin. Die genaue Lage kann bei den Stadtwerken Schwabach nachgefragt werden. Bei eventuellen Bodeneingriffen, Geländeumgestaltungen und Nutzungen in diesem Bereich ist sicherzustellen, dass damit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zugänglichkeit (z.B. für Messungen, Probenahmen, Regenerierungen, Sanierungs- und/oder Reparaturarbeiten, etc.) sowie Nutzung, Funktion oder Zustand des Notbrunnens verbunden sind.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Notbrunnen befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ist nach wie vor frei zugänglich. Auf dem Planblatt wird die Lage des Notbrunnens nachrichtlich übernommen.</p>
<p><b>Zweckverband zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe</b> (26.06.2017)</p>	
<p>Der Zweckverband Schwarzachgruppe hat gegen den obigen Bebauungsplan keine Einwendungen. Der betreffende Bereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Schwarzachgruppe.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach</b></p>	
<p><b>Straßenverkehrsbehörde</b> (über Ref.2, 27.07.2017)</p>	
<p>Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Parkieranlagen wird aus unserer</p>	<p><b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Sicht als positiv empfunden. Problematisch wird aus unserer Sicht die steigende Anzahl von Sprintern gesehen, die in gewissen Teilen im Eichwasen den Anwohnern zuzurechnen sind. Hier wird entsprechend Parkraum benötigt. Die Gefahr bei Parkierungsanlagen besteht, dass solche Anlagen je nach Beschaffenheit durch dritte mit genutzt werden und somit günstiger Parkraum zur Verfügung steht.	Ob Stellplätze für bestimmte Fahrzeuge (Sprinter, SUV, Smart usw.) angelegt werden sollten, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Die Ausgestaltung der Straße durch Bäume kann sich durch entsprechende Torwirkungen Geschwindigkeitsmindernd auswirken.	<b>Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt.</b> Die Anregung kann nur zwei Bestandsbäume berücksichtigt werden. Alle anderen angedachten Baumtore sind aufgrund des Leitungsbestandes technisch nicht möglich.
Um das Gebiet zu entlasten, sollte der Lückenschluss der Ansbacher Straße zur Regelsbacher Straße mit vollzogen werden. Nur durch diese zusätzliche Straße kann der Bereich Eichwasen langfristig verkehrlich entlastet werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Verlängerung der Ansbacher Straße betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan E-3-17, liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Diese Maßnahme ist geplant, der Zeitpunkt ist nicht absehbar.
Derzeit wird die Dr.-Haas-Straße durch Fahrzeuge über 7,5 t als Parkplatz vor allem abends und am Wochenende genutzt. Durch entsprechende Maßnahmen baulicher Seite findet auch dann ein entsprechender Verdrängungseffekt statt.	<b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.</b> Es werden keine Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung getroffen. Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen können verkehrsberuhigende Maßnahmen im Rahmen einer späteren Planung durchgeführt werden.
Sollte entlang der Regelsbacher Straße ein sicherer Rad- und Fußweg geschaffen werden, so sollte man sich auch Gedanken über sichere Querungshilfen im Bereich der St 2239, Regelsbacher Straße machen, da dies den Freizeitwert im Bereich Brünst erheblich steigert und auch zwangsläufig mehr Rad- und Fußverkehr nach sich zieht.	<b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.</b> Es werden keine Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung getroffen. Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen kann ein Fuß- und Radweg einschließlich Querungshilfe geschaffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte Straßenfläche zur Umsetzung dieser Maßnahmen ausreichend dimensioniert ist.
Der Ausbau des Weges zur Kleingartenanlage wird ebenfalls positiv bewertet. Hier sollten aber auch bei der Planung bereits bauliche Maßnahmen in Hinblick auf eine Reduzierung der Geschwindigkeit mit berücksichtigt werden.	<b>Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.</b> Die Straßenraumgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen können entsprechende bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.
Auf das vorliegende Schreiben des Stadtbrandrates wird hingewiesen.	Das Schreiben lag nicht vor.
<b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> (über Ref.2, 02.08.2017)	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Eine Stellungnahme ist entbehrlich, da Belange des Immissionsschutzes nicht tangiert werden. Es ergeht jedoch folgender Hinweis: Die Geräusche von Luftwärmepumpen führen häufig zu Konflikten in der Nachbarschaft. Die Stadt Erlangen hat dieses Problem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8 Stadt Erlangen im Bebauungsplan Nr. 411 ), indem festgelegt wurde, dass Wärmepumpen mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind. In der Begründung heißt es: „Da die Größe und Gestaltung von Wärmepumpen zunehmend eine optische Relevanz erhalten, wird einerseits aus Gründen des Ortsbildes die Unterbringung dieser technischen Geräte nur innerhalb von Gebäuden gestattet. Andererseits werden mit diesen gestalterischen Anforderungen auch übermäßige Lärmbelastigungen der Nachbarschaft vermieden. Beim Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen wird gefordert, dass die Wärmetauscher fas-sadenintegriert aufgestellt werden müssen.“ Es wird angeregt, auch in Schwabach künftig entsprechend zu verfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass Wärmepumpen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind.</p>
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b> (über Ref.2, 02.08.2017)</p>	
<p>Stellungnahme ist hier nicht erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Öffentlichkeit</b></p>	
<p><b>Bürger 1</b> (31.07.2017)</p>	
<p>Grundsätzlich sollte auf eine weitere Bebauung im Eichwasen im Hinblick auf die extreme Einwohnerdichte mit weiter anwachsendem Fahrzeugbestand - auch ohne weitere Neu- u. Umhauen - verzichtet werden. Dies betrifft besonders die dichte Bebauung in der Wilhelm-Albrecht-Str. mit 6 Hochhäusern und etlichen Wohnblöcken der Gewo-Bau u. des Gundekar-Werkes, mit nicht ausreichenden Parkplätzen.</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Die 6 Hochhäuser sind Bestandsgebäude. Hier sind keine Erweiterungen vorgesehen. Für die Wohnblöcke der Gewobau und des Gundekar-Werkes soll eine Aufstockung um ein Geschoss künftig zulässig sein. Wenn eine Nachverdichtung erfolgt, sind im Rahmen der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung auf Privatgrund nachzuweisen. Aus diesem Grund wird im Bereich Dr.-Haas-Straße/ Wilhelm-Albrecht-Straße eine Fläche für eine Parkierungseinrichtung festgesetzt.</p>
<p>Sollte unverständlicherweise der Eichwasen weiterhin doch für Bebauung in Betracht</p>	<p><b>Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>gezogen werden, dann empfehlen sich schon aus Kostengründen bei den Gewo-Häusern Anbauten, und die weiteren, hierfür notwendigen Parkplätze sollten zwischen diesen Häusern angelegt werden, damit auf keinen Fall das "Thüringer Wäldchen" als kleine, grüne Lunge des Eichwasens, geopfert wird.</p>	<p>Es werden Flächen für Stellplätze im vorderen Bereich der Wohnblöcke an der Wilhelm-Albrecht-Straße festgesetzt. Zwischen den Wohnblöcken sollen die Flächen als Grünflächen genutzt werden. Um den Bedarf abdecken zu können wird eine Parkierungseinrichtung auch im Bereich der Dr.-Haas-Straße/ Wilhelm-Albrecht-Straße festgesetzt. Der südliche Teil des „Thüringer Wäldchens“ wird zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche für ein Parkhaus ist im Bereich jetziger Stellplätze festgesetzt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Bäume gefällt werden müssen.</p> <p>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.</p>
<p>Auch im Hinblick auf den täglichen LKW-Verkehr (Schwerlast) sowie Busverkehr und einer nicht vertretbaren Reduzierung der öffentlichen Parkplätze in der Wilhelm-Albrecht-Str. darf diese Straße keinesfalls enger gestaltet werden. Falls doch, dann ist der LKW-Verkehr, wie auch in der W.-Dümmeler-Str., auszusperren u. optisch ansprechende Blockaden, ohne dass Parkplätze wegfallen, zu installieren. Zur Beruhigung des Straßenverkehrs empfehlen sich auch mobile Blitzeinrichtungen. Die 30-KM-Schilder sollten für den Autofahrer klar erkennbar sein.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Die Wilhelm-Albrecht-Straße wird durch die Festsetzungen des B.-Planes nicht enger gestaltet. Da nur eine Straßenbegrenzungslinie, aber keine Straßenraumgestaltung festgesetzt wird, sind keine Einschränkungen zu verzeichnen. Baumstandorte werden lediglich innerhalb der „Parkbuchten“ festgesetzt. Der sich dadurch ergebende Wegfall der Stellplätze ist vergleichsweise gering. Es handelt sich um ca.3 Stellplätze im Eichwasen. Straßenverkehrsregeln, wie Blitzeinrichtungen und Schilder, sind kein Regelungsinhalt des B.-Planes.</p>
<p>Ab dem kleinen Mischgebiet (re) an der Dr.-Haas-Str. (Richtung W.-A.-Str.) sollte auf beiden Seiten nur noch das Parken von PKW erlaubt sein, d.h. absolutes Parkverbot für LKW, Sprinter, sonst. Liefer- u. Wohnwagen nebst Anhängern. Damit würden auch weitere notwendige Parkplätze für PKW geschaffen und bei den Garagen (li) das Ein- und Ausfahren - das z. Zt. einem riskanten Blindflug gleicht - gefahrloser gestalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich ist im Wohngebiet (WR und WA) ein Parken von Lkw über 7,5 t sowie Kfz-Anhängern über 2 t nachts und an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Weitere Begrenzungen regelt der B.-Plan nicht.</p>
<p>Die Straße, die hinter den Hochhäusern, beginnend Wilhelm-Albrecht-Str. 2, verläuft, ist dringend, insbesondere im Hinblick auf spielende Kinder, Fußgängern u. Radfahrern, als 30-KM-Zone auszuweisen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anregungen müssen verkehrsrechtlich geregelt werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Selbst die schwer einsehbare Kurve beim Abfallcontainer halten manchen Autofahrer nicht vom Rasen ab.	
Um den Grünzeug-Abfallcontainer sollte das Parken nur für anliefernde Fahrzeug erlaubt sein.	<b>Kenntnisnahme</b> Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anregungen müssen verkehrsrechtlich geregelt werden.
<b>Bürgerforum Eichwasen e.v. – Lehmann Uwe</b> (14.07.2017)	
Seit der Bürgerversammlung in der Schule am Museum sowie dem im Nachhinein im Schwabacher Tagblatt veröffentlichten Artikel haben Bürger aus dem Eichwasen uns massiv Ihre Einwände gegen die aktuelle Planung herangetragen. Wir legen deshalb hiermit im Namen der Bürgerschaft Widerspruch ein gegen die aktuellen Planungen zur Verkehrsverengung sowie gegen die Planungen zur Pflanzung zusätzlicher Bäume zu lasten vorhandener Parkplätze.	<b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt. Damit entfallen im öffentlichen Straßenraum des gesamten Plangebietes nur sehr wenige Stellplätze (ca. 3 Stellplätze).
Begründung: Durch die geplante Nachverdichtung und der damit verbundene Zuzug neuer Mitbürger wird der Stadtteil zwar gestärkt, jedoch nimmt auch die Verkehrsbelastung bzw. die Anzahl der unterzubringenden Fahrzeuge immer mehr zu. Gerade hier zeigt der neue Verkehrsflächenplan seine Schwächen. In der Wilhelm-Albrecht-Straße, welche nicht als Durchfahrtsstraße genutzt wird, wird es schon jetzt immer schwerer einen Parkplatz zu finden. Dabei war es gerade diese von Herrn Kerckhoff in der Bürgerversammlung zitierte „Überdimensionierung“, die bei vielen jungen Familien ausschlaggebend war, sich Wohnen soll weiterhin möglich sein, so dass in der Praxis Durch die Anpflanzung neuer Straßenbäume wird sich vielleicht das Mikroklima ein wenig verbessern, bei einem Stadtteil am Ortsrand mit direktem Zugang zum Naherholungsgebiet Brünst wahrscheinlich kaum messbar. Ferner werden auch die geplanten Maßnahmen im Bereich der Wilhelm-Dümmeler-Straße nicht zu einer Verringerung des Verkehrs führen. Wer zur Regelsbacher Straße muss oder von dort kommt, wird den Weg weiterhin fahren, jedoch länger brauchen und durch das ständige Anfahren auch mehr Emissionen in die Luft blasen, wofür es dann wieder Bäume zur Luftreinigung braucht. Nur die kommunale Verkehrsüberwachung könnte dadurch schlussendlich Ihr Aufgabengebiet verkleinern oder sich dann endlich einmal den Falschparkern widmen, da es sich künftig noch öfter „stauen“ wird.	Es ist nach wie vor Planungsziel, durch Straßenbäume das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern. Die Reduzierung der Festsetzung von Bäumen ergibt sich dem Bestand an unterirdischen Leitungen und Kabeln.  Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen werden.  Bei einer Nachverdichtung müssen im Zuge der Baugenehmigung die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund nachgewiesen werden.  Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass neben einer steigenden Bedeutung von Fahrrad und ÖPNV auch neue Formen der Mobilität Car-Sharing, autonom fahrende Taxis dazu führen, dass weniger private Stellplätze benötigt werden.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Was im neuen Plan dagegen komplett fehlt ist die Bereitstellung einer zukunftsfähigen E-Schnell-Ladesäule.</p>	<p><b>Die Anregung betrifft keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.</b>            Im Januar 2018 wird die Bearbeitung eines Elektromobilitätskonzeptes extern vergeben werden. Mit Ergebnissen ist noch 2018 zu rechnen. Darin werden Standorte in Schwabach ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt keine speziellen Standorte fest, jedoch im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sind gewerblich zu nutzende Ladesäulen zulässig.</p>
<p>Wir gehen davon aus, dass - egal welche Änderungen im Eichwasen auch vorgenommen werden - wir als Bürgervertretung aktiv in die weiteren städtischen Pläne einbezogen werden und Maßnahmen mit uns abgesprochen werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>            Das Anliegen wird insofern berücksichtigt, da die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung wiederum die Möglichkeit haben werden, ihre Stellungnahme anzugeben. Eine weitere Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Bürger 2</b> (31.07.2017)</p>	
<p>Seit 1980 lebe ich im Stadtteil Eichwasen und seit 37 Jahren genieße ich die wunderschönen, groß gewachsenen Eichen an der Ecke Dr.-Haas-Straße und Wilhelm-Albrecht-Straße. In dem öffentlich ausliegenden Bebauungsplan "Schwabach Eichwasen" wird aufgezeigt, dass an dieser -stelle ein Parkdeck entstehen soll! Als Bürgerin dieses Stadtteils, bitte ich Sie, das Vorhaben nochmals gründlich zu überlegen und unsere Natur zu schützen! Solche alten Eichen dürfen nicht vernichtet werden, neu gepflanzte Bäume würden diese in meiner Lebenszeit nicht ersetzen können. Es geht dabei nicht allein um mich, diese Bäume sind so alt wie der Ortsteil Eichwasen und gestalten die Ecke Dr.-Haas-Str. /Wilhelm-Albrecht-Str.. Sie sind eine wunderbare grüne Oase für viele die dort wohnen, sorgen für Frischluft und für Abkühlung im Sommer und verbessern grundsätzlich das Klima, angesichts des Klimawandels. Um das Parkproblem zu lösen, sollten z.B. auf den städtischen Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum die schon längere Zeit stehenden "Autoleichen", aus Bulgarien, Litauen oder Rumänien, überprüft werden. Es sind jetzt schon verlorene Parkplätze für die Einwohner vom Eichwasen!            Wir brauchen kein Parkdeck. Wir brauchen unsere Natur. Wir sind entschlossen um unsere bestehenden Bäume zu kämpfen.</p>	<p><b>Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.</b>            Es werden neue 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) 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 groß 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.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Der Einwand bzgl. der parkenden Autos betrifft nicht die Regelungen des Bebauungsplanes und ist eine Frage der Verkehrsüberwachung (Polizei).
<b>CSU Eichwasen – Göll, Wolfram, Stengel, Rosy</b> (31.07.2107)	
<p>Wie gegenüber Herrn Kerckhoff bei der CSU-Ortsbegehung im Eichwasen versprochen, haben wir unser Positionspapier nochmals überarbeitet und senden es Ihnen nun als Offenen Brief zu. Wir möchten unsere Position als konstruktive Kritik verstanden wissen und hoffen, dass sich der Plan in Richtung unserer Kritik ändern lässt.</p> <p>Besonders wichtig ist uns: Keine zusätzlichen Straßenverengungen (z.B. durch neue Baum-Doppelbarrieren auf den Straßen), keine Fahrbahnschwellen und kein Wegfall von Parkplätzen, denn der Eichwasen hat in weiten Teilen bereits jetzt zu wenig Parkplätze (Punkte 7-9). Gut fänden wir allerdings, wenn die bereits bestehenden hässlichen Metall-Barrieren auf den Straßen durch Bäume ersetzt würden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt. Damit entfallen im öffentlichen Straßenraum des gesamten Plangebietes nur sehr wenige Stellplätze (ca. 3 Stellplätze). Es ist nach wie vor Planungsziel, durch Straßenbäume das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern. Die Reduzierung der Festsetzung von Bäumen ergibt sich jedoch aus dem Bestand an unterirdischen Leitungen und Kabeln.</p> <p>Aus diesem Grund werden die Metallbarrieren im B.-Plan nicht als Bäume festgesetzt, da hier ebenfalls Leitungen und Kanäle vorhanden sind.</p>
1. Grundsätzlich mögen wir den Eichwasen so, wie er ist. Die Struktur hat sich über 50 Jahre bewährt.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Struktur wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.
2. Grundsätzlich sind wir auch offen für sinnvolle(!) Veränderungen. Wir können gern über alles reden, aber uns gefallen bei weitem nicht alle Facetten der offiziellen Planungen.	<b>Kenntnisnahme</b>
3. Wir begrüßen insbesondere Liberalisierungen und Aufhebungen von sinnlosen Verbots, z.B. hinsichtlich Dachgauben und Anbauten. Auch waren bisher wetterschützende Vorhäuschen vor den Eingängen der Reihenhäusern verboten. Die Einrichtung weiterer Wohnungen in den Oberetagen von Einfamilienhäusern könnte leichter werden, wenn z.B. vorgelagerte Treppenhäuser gebaut werden dürften. Das ist nicht überall sinnvoll oder möglich, aber wo dies der Fall ist, muss es erlaubt sein.	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> Dachgauben und Wintergärten sollen künftig zulässig sein. Durch eine Baulinie entlang der Reihenhäuser wird die Flucht festgesetzt, um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern. Es sollen nur Überschreitungen der Baulinie mit untergeordnete Bauteilen zulässig sein, die bei der Bemessung der Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben (Art.6 (8) BayBO). Ein Vordach als Wetterschutz wäre hingegen zulässig.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>4. Gegen wohnortnahes Service-Gewerbe wie Friseur, Bäcker, Metzger, evtl. ein Lebensmittelkiosk oder Getränkeladen im Eichwasen - auch außerhalb des bestehenden Geschäftszentrums – haben wir nichts einzuwenden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet sind mehr Nutzungen zulässig, die das Wohnen ergänzen.</p>
<p>5. Zusätzliche Begrünung soll ausschließlich auf öffentlichen Freiflächen erfolgen. In Privatgärten hat die Stadtverwaltung nicht hineinzuregieren. Eine „Zwangsbegrünung“ lehnen wir ab.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Die festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Flächen werden gestrichen.</p>
<p>6. Die geplante Aufstockung der Gewo-Wohnblocks um ein Stockwerk sollte die Anwohner so wenig belasten wie möglich. Es darf nur das absolut unumgängliche Minimum an Schmutz, Lärm und Verkehrsbehinderung entstehen. Des Weiteren ist uns wichtig, dass der Bauträger und die Stadtverwaltung z.B. mit Tiefgaragen für die zusätzlich nötigen Parkplätze zu sorgen. Der bestehende Engpass an Parkplätzen darf sich durch die Neubebauung nicht verschlimmern.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Bei einer Nachverdichtung müssen im Zuge der Baugenehmigung die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund nachgewiesen werden. Flächen für Parkieranlagen werden im B.-Plan festgesetzt.</p>
<p>7. Wir lehnen die Vernichtung von bestehenden Parkplätzen ab. Der Eichwasen hat bereits jetzt deutlich zu wenige Parkplätze, vor allem im Bereich der Hochhäuser Wilhelm-Albrecht-Straße 2, 4, 6 - also auch im Bereich der in Rede stehenden Gewo-Blocks - sowie im Bereich nordwestliche Wilhelm-Albrecht-Straße 32, 34, 36. Vielmehr müssten im Eichwasen tendenziell zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Die Planung der Stadtverwaltung geht hier unseres Erachtens völlig in die falsche Richtung.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen im öff. Straßenraum nur wenige (max. 3) öffentliche Stellplätze. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken auszuweisen.</p>
<p>8. Wir lehnen zusätzliche Verkehrshindernisse und künstliche Verengungen auf den Straßen ab. Insbesondere halten wir die Planungen der Stadtverwaltung hinsichtlich enger doppelseitiger Baum-Bepflanzung auf den Straßen zum Zweck des Erzeugens künstlicher Engstellen, die jeweils nur ein Fahrzeug passieren kann, für weit überzogen. So sind im Westteil der Wilhelm-Albrecht-Straße auf kurzer Distanz fünf(!) solcher Verengungs-Bepflanzungen geplant, in der Wilhelm-Dümmeler-Straße im Bereich evangelische Kirche/Sparkasse nochmals drei. Dies wird massiven Verkehrsstau erzeugen und damit viel Ärger bei den Anwohnern. Der Durchgangsverkehr, der übrigens ausschließlich in der Wilhelm-Dümmeler-Straße anzutreffen ist, wird dadurch nicht weniger, aber die Staus und damit die Schadstoff- und Nervenbelastung deutlich mehr. Mit der zusätzlichen Verkehrsbehinderung wird die Stadtverwaltung das Problem des Durchgangsverkehrs nicht lösen, aber die Eichwasen-Bewohner unter dem Strich zusätzlich belasten. Was wir uns hingegen vorstellen können, ist der Ersatz der bestehenden hässlichen Verkehrs-Hindernisse aus Metall durch Bäume.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt. Damit entfallen im öffentlichen Straßenraum des gesamten Plangebietes nur sehr wenige Stellplätze (ca. 3 Stellplätze). Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen werden.</p> <p>Einengungen und Aufweitungen, versetztes Parken und optische</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Straßenraumeinengung durch Bäume usw. können zu einer Verkehrsberuhigung beitragen und sind innerhalb der als öff. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche bei Bedarf möglich.
<p>9. Wir lehnen insbesondere neue Fahrbahnschwellen auf den Straßen ab. Die Wilhelm-Albrecht-Straße war bereits vor einigen Jahren durch Fahrbahnschwellen verunziert worden. Nach Intervention von Rettungsdiensten und Notärzten, von der CSU Eichwasen und vielen Bürgern - auch des Bürgerforums - wurden diese künstlichen Behinderungen sinnvollerweise wieder entfernt.</p> <p>Das ist gut so, vor allem im Sinne des Rettungsdienstes, der die Patienten ja ohne fahrbahnschwellenbedingte Schäden ins Krankenhaus bringen soll.</p>	<p><b>Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des B.-Planes</b> Fahrbahnschwellen sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und werden nicht festgesetzt.</p>
<p>10. Viel besser und dringlicher wäre es, dass die Stadtverwaltung endlich intensive(!) Anstrengungen unternimmt, den Eichwasen vom Durchgangsverkehr zu entlasten, indem eine echte Umgehungsstraße gebaut wird: Einen Durchbau der Ansbacher südlich des Kleintierzuchtvereins bis zur Regelsbacher Straße. Darauf warten die Eichwasener schon Jahrzehnte. Die Grundstücksproblematik ist uns bewusst. Umso dringlicher wäre es, dass die Verwaltung sich vehement darum kümmert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Tatsache ist bekannt. Die Ansbacher Straße befindet sich außerhalb des Plangebietes des B.-Planes und kann hiermit nicht geregelt werden.</p>
<p>11. Außerdem regen wir ein Parkverbot für Lkw über 7,5 Tonnen im Bereich der gesamten bestehenden Tempo-30-Zone im Eichwasen an. Wenn z.B. in der engen Wilhelm-Dümmeler-Straße ein 40-Tonner-Sattelschlepper parkt (wie kürzlich tagelang), sind gefährliche Situationen, Staus und Ärger vorprogrammiert.</p>	<p><b>Die Anregung ist berücksichtigt.</b> Entsprechend der Festsetzung Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet) ist LKW-Parken nicht zulässig. Der Einwand bzgl. der parkenden Autos betrifft nicht die Regelungen des Bebauungsplanes und ist eine Frage der Verkehrsüberwachung (Polizei).</p>
<p><b>GeWoBau Schwabach, (05.07.2017)</b></p>	
<p>1. Plan Nr. 4 Beim dritten Wohnblock-Gebäude (von Osten) der GEWOBAU an der Wilhelm-Albrecht-Str. wurde der mögliche Anbau (aus der städtebaulichen Studie) an der Südgrenze des Bestandshauses nicht mit übernommen. Hat das einen besonderen Grund?</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Der in der genannten städtebaulichen Studie dargestellte mögliche Anbau wurde im B.-Plan nicht übernommen zugunsten des Erhalts der zusammenhängenden Grünfläche im Süden des Grundstücks. Es soll noch ausreichend Freifläche z.B. auch für eine Spielplatzgestaltung erhalten werden.</p>
<p>2. Plan Nr. 2 Bei der möglichen Viergeschossigkeit der gleichen Wohnblöcke wird ein Satteldach / 30 Grad angegeben. Wären hier auch Pultdach- und/oder Flachdachlösungen möglich?</p>	<p><b>Klarstellung</b> Das bestehende Dach der Geschossbauten ist ein 30° geneigtes Satteldach. Bei der Aufstockung soll dieses entweder nur erhöht werden oder es kann ein Flachdach errichtet werden. Beide Dach-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>formen fügen sich gut in den Bestand ein. Ein Pultdach wäre an dieser Stelle eine vollkommen neue Dachform und soll deshalb nicht zugelassen werden.</p> <p>Für die viergeschossigen Quererbauten entlang der Wilhelm-Albrecht-Straße sollen nur Flachdächer zulässig sein.</p>
<p><b>Bürger 3</b> (05.07.2017)</p> <p>Hiermit stelle ich im Zuge der Verdichtung des Bebauungsplans den Antrag die Bebauungsgrenze Flur Nr. 873/302 um zirka 6,5 m zu erweitern um die Möglichkeit zu haben, ein Reihenhaus in der Breite der vorhandenen Häuser anzubauen, oder aus dem vorhandenem Haus und dem neuen Gebäude Wohnungen zu erstellen. Abstand vorhandenes Haus zur Garage beträgt zirka 6 m. Die Garagen Flurnummer 873/611 und 873/301 gehören mir. Platz für einen Carport oder Garage sowie Stellplatz ist neben der Flurnummer 873/301 vorhanden.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Die Baugrenze wird großzügiger festgesetzt. Die Erweiterung orientiert sich an der Flucht der östlich davon liegenden Reihenhauskette und fügt sich ein. Die Erschließung von der Dr.-Max-Herold-Straße ist einfach und direkt möglich. Auch die Fläche für Stellplätze kann erweitert werden.</p>
<p><b>Bürger 4</b> (31.07.2017)</p> <p>Das Stadtbauamt Schwabach plant, zusätzlichen Wohnraum im Stadtteil Eichwasen zu schaffen. Dies nennt sich Nachverdichtung. Darüber wurde schon einige Male in der Zeitung berichtet. Am 29.7. 17 fand nun ein von den Grünen veranlasstes Treffen im „Thüringer Wäldchen“ von Betroffenen und Vertretern der Stadt statt. Es wurde erläutert, dass es sich im Wesentlichen um Aufstockung von Wohnblocks und anderen Gebäuden handelt. Hierzu müssen allerdings Parkplätze geschaffen werden. Dazu müssten einige Bäume (alte Eichen) im Thüringer Wäldchen gefällt werden.</p>	<p><b>Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt. (Thüringer Wäldchen)</b> Es werden neue 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) 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 groß 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</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Als Ausgleich dazu sollen diese Bäume durch zusätzlich gepflanzte Bäume in der Wilhelm-Albrecht und der Wilhelm-Dümmeler Straße ersetzt werden. Dies bedeutet weitere Verkehrsbehinderungen vor allem in der Wilhelm-Dümmeler-Straße, wo derzeit häufig schon Stauungen auftreten.</p>	<p>geplanten Parkhauses/ Parkdecks an der Dr.-Haas-Straße/ Wilhelm-Albrecht-Straße für zu fällende Bäume Ersatzpflanzungen entlang der beiden Straßen vorzunehmen sind.</p> <p><b>Der Einwand wird berücksichtigt. (Straßenbäume)</b>  Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt. Damit entfallen im öffentlichen Straßenraum des gesamten Plangebietes nur sehr wenige Stellplätze (ca. 3 Stellplätze).</p>
<p>Die Mehrzahl der Teilnehmer war der Meinung, dass wir im Eichwasen schon genug Grün haben und die alten Eichen im Thüringer Wäldchen erhalten werden sollten. Eine weitere Verdichtung des Verkehrs mit zunehmenden Stauungen in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist absolut unerwünscht. Derartige Behinderungen sind sehr umweltschädlich und verstoßen außerdem gegen den Paragraph I der Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Für die Bewohner der Wohnblocks wäre das geplante Vorhaben besonders bitter, denn es müssten Lifte eingebaut werden, die in Anschaffung und Betrieb sehr teuer sind. Die Mieten würden also kräftig steigen. Außerdem würden auf die Bewohner der Wohnblocks erhebliche Belastungen durch Schmutz, Baulärm und sonstige Behinderungen zukommen. Es ist nicht klar, ob die Betroffenen über die möglichen Folgen schon informiert wurden.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt. (verkehrsberuhigter Bereich)</b>  Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Betrifft nicht den Regelungsinhalt des B.-Planes  Baulärm und Behinderungen während der Bauarbeiten lassen sich nicht verhindern. Die Entscheidung wie und was gebaut wird, obliegt dem Eigentümer/ Bauherrn. Es besteht ein Bedarf an Wohnraum, aus diesem Grund erfolgt die Schaffung der Möglichkeit zu verdichten.</p>
<p>Bei einigen Aussagen prallten die Meinungen aufeinander, wobei effektive Daten fehlen. Ein Beispiel möchte ich doch anführen. Mit meinem PKW mit Verbrauchsanzeige habe ich Messfahrten auf der Wilhelm-Dümmeler Straße durchgeführt. Einmal eine glatte</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b>  Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Durchfahrt mit 30 km/h und einmal mit drei Zwischenstopps von je 20 Sekunden, was etwa einer Fahrt mit Stau entspricht. Der Verbrauch war mehr als zweimal so hoch wie bei glatter Durchfahrt.</p> <p>Dies bedeutet mehr als doppelt so viel CO<sub>2</sub> und sonstige Schadstoffe wie Feinstaub aus Ruß, Reifenabrieb, Bremsstaub und Straßenabrieb. Verkehrshindernisse bedeuten also zusätzliche Umweltschäden und Umweltverschmutzungen.</p>	<p>Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen werden.</p>
<p>Ein weiteres Ärgernis ist der Durchgangsverkehr von der Regelsbacher Straße zur B2 über die Wilhelm-Dümmeler Straße. Hier wäre eine Sperrung für Durchgangsverkehr dringend nötig und nur eine Freigabe für Anwohner und Lieferverkehr wünschenswert. Solche Straßen gibt es bereits in Schwabach, in anderen Städten sowieso.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Diese Thematik ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern verkehrsrechtlicher Art.</p>
<p>Zusammengefasst ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Teilnehmer die geplante Nachverdichtung abgelehnt hat und meinte, erst sollen Baulücken und leerstehende Gebäude genutzt werden. Aus den dargelegten Gründen wäre es sehr wünschenswert, von der Nachverdichtung abzusehen.</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Es wird Wohnraum benötigt. Da wo es sinnvoll machbar ist, soll im Eichwasen die Möglichkeit geschaffen werden zu erweitern und aufzustocken, um bestehenden Wohnraum zeitgemäß zu erweitern und zusätzliche Wohnungen zu schaffen.</p>
<p><b>Bürger 5</b> (22.07.2017)</p>	
<p>Es ist schwierig, die Interessen aller Bewohner in einen derartig komplexen Bebauungsplan einfließen zu lassen und mir ist es auch bewusst, wieviel Arbeit in so einem B-Plan steckt. Insgesamt halte ich den Vorschlag des neuen Bebauungsplans für eine Verbesserung für den Eichwasen, in einem Punkt bin ich allerdings unzufrieden.</p> <p><b>Verkehrshindernisse</b> durch Bäume, Parkplätze und Fahrbahneinengungen auf den Straßen Wilhelm-Albrecht-Str. und Wilhelm-Dümmeler-Str.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Als Verkehrsteilnehmer kann ich von folgenden Nachteilen dieser Maßnahmen berichten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Verkehrshindernisse werden die Straßen unübersichtlich. Auf der Höhe des Kindergartens in der Wilhelm-Dümmeler-Str. ist es nicht erkennbar, wenn ein Kind zwischen parkenden Autos hervorläuft.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parkplätze auf der Wilhelm-Dümmeler-Straße (höhe Kindergarten) verführen oft zum schneller fahren. Wenn Autofahrer auf dem Abschnitt Bushaltestelle ehem. Sparkasse Richtung Regelsbacher-Str. einen Gegenverkehr am Ende der Wilhelm-</li> </ul>	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Dümmeler-Straße wahrnehmen, wird oft schneller gefahren, um die Engstelle auf Höhe Kindergarten noch vor dem Gegenverkehr passieren zu können. Dadurch entsteht in dem hochsensiblen Bereich "Kindergarten" ein erhöhtes Risiko durch Unübersichtlichkeit (durch parkende Autos) zum einen und zum anderen entsteht ein erhöhtes Risiko durch überhöhte Geschwindigkeit (die Fahrer wollen ja noch vor Eintreffen des Gegenverkehrs die Engstelle passieren, damit sie nicht warten müssen)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrshindernisse führen zu einem stop-and-go Verkehr, welcher mit erhöhtem Lärm bzw. Schadstoffausstoß verbunden ist</li> <li>- Die Fahrzeit durch die Verkehrshindernisse erhöht sich</li> <li>- Der Verkehr mit großen Fahrzeugen (Linienbus, Müllautos, Lieferfahrzeuge, LKW-Durchgangsverkehr zur Regelsbacher Straße) wird extrem behindert, jedoch nicht durch diese Maßnahmen reduziert, da es noch keine Ausweichroute gibt.</li> <li>- Bäume sorgen für Laub auf Gehwegen. Dies verursacht Reinigungsaufwand, gehbehinderte könnten leichter ausrutschen</li> </ul>	
<p>Aus den obigen Gründen rate ich von den erwähnten Verkehrshindernissen auf Straßen ab.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b>  Der Einwand richtet sich gegen die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich und die Festsetzung von Straßenbäumen im Vorentwurf. Beide Festsetzungen werden im Entwurf geändert.  Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum.  Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen werden.  Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt.</p>
<p><b>Mein Vorschlag wäre:</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
- Beseitigung aller bisherigen Verkehrshindernissen auf der Wilhelm-Dümmeler-Str	Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.
- Schaffung von Bodenwellen ca. alle 100m	<b>Kenntnisnahme</b> Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.
- Beibehaltung der Zone 30	<b>Kenntnisnahme</b> Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.
- Errichtung eines Zebrastreifens auf der Wilhelm-Dümmeler-Str an einer übersichtlichen Stelle	<b>Kenntnisnahme</b> Kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.
<b>Diese Lösung hätte folgende Vorteile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein flüssigerer Verkehrsfluss auf der Wilhelm-Dümmeler-Straße in beide Richtungen</li> <li>- Mehr Sicherheit durch ein frei einsehbares Straße</li> <li>- Keine Behinderung des Linienbusverkehrs</li> <li>- Geringerer Schadstoffausstoß durch kürzere Fahrzeiten und geringerer stop-and-go Verkehr</li> <li>- Kaum Geschwindigkeitsüberschreitungen durch Bodenwellen</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme</b>
Die Vermutung, dass der Straßenverkehr auf der Wilhelm-Dümmeler-Str. durch die Hindernisbefreiung steigt, kann ich mir nicht vorstellen. Es fährt doch niemand die Wilhelm-Dümmeler-Str. als "Sightseeing-Tour". Der Verkehr muss dort leider durch, da es derzeit keine Alternativen gibt. An Baumpflanzungen und Hindernisse kann man vielleicht dann denken, wenn es ein alternative des Durchgangsverkehrs gibt. Diese ist aber laut Info-Veranstaltung noch in ganz weiter Ferne.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Zusammenfassung:</b> Eine Straße ist zum Fahren da, ein Parkplatz zum Parken und eine Grünfläche für Bäume. Ich bitte darum, die Angelegenheit mit den Verkehrshindernissen nochmal zu überdenken.	<b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Erläuterungen siehe oben.
<b>Bürger 6</b> (01.08.2017)	
wie bereits am 20.07.2017 persönlich besprochen möchten wir für den geplanten Bebauungsplan Eichwasen E - 3-17 folgende Änderungen für unser Eckgrundstück, Wilhelm-Albrecht-Straße 99, beantragen:	
1. Genehmigung einer Überdachung unserer bereits vorhandenen Terrasse (Südseite des Hauses) in Verbindung mit dem Kellerabgang - Länge ca. 5 m und Breite ca. 10 m gern. beil. Foto. Der Kellerabgang ist bereits überdacht, bei einer evtl. neuen Überdachung sollte diese natürlich mit einbezogen werden, um das Gesamterscheinungsbild zu	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Die Baugrenzen der Reihenhausgrundstücke werden, wo es die Lage, der Bezug zu vorhandenen Baufuchten und die Grundstücksgröße zulassen, auch an den Stirnseiten erweitert. Das

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>erhalten. Da die Maße keinem Standard entsprechen wäre hier gegebenenfalls eine Einzelfallentscheidung notwendig.</p>	<p>Mindestmaß für die Baugrenze sind 3m Abstand zur Grundstücksgrenze. Es soll ermöglicht werden, dass hier ein Zimmer oder ein Kellerabgang oder Nebengebäude errichtet werden können. Stellplätze, Carports oder Garagen sollen dort entsprechend der Festsetzungen nicht zulässig sein. Ob diese Fläche tatsächlich bebaut werden kann, hängt im Einzelfall von der Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,4 ab sowie von der Einhaltung von Abstandsflächen (mindestens 3,00m) Die Erweiterung der Baugrenze ist damit in der gewünschten Tiefe von 5m zulässig.</p>
<p>2. Genehmigung einer Überdachung bzw. Aufstellung eines Gartenhäuschens auf dem bereits gepflasterten Grundstücksbereich vor dem Haus. Der bereits bepflanzte Vorgartenbereich ist davon nicht betroffen (siehe Foto). Dies wäre uns sehr wichtig, da auf dem von Ihnen geplanten Bereich für Gartenhäuser sich in unserem Fall ein über mehrere Jahre gewachsener Pflanzenbestand befindet, den wir wegen eines Gartenhäuschens zerstören müssten. Im Gegenzug haben wir eben jene gepflasterte Fläche vor dem Haus, welche hierfür optimal geeignet wäre. Die Fläche entspricht einer Größe von ca. 9m x 3,5m. Hier wäre ausreichend Platz vorhanden. Gegebenenfalls müsste dies auch über eine Einzelfallentscheidung genehmigt werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Im Vorgartenbereich sollen keine weiteren Einbauten erfolgen, um hier die Bauflucht der Reihenhauszeile einheitlich erlebbar zu erhalten und eine gärtnerische Vorgartengestaltung zu ermöglichen.</p>
<p><b>Bürger 7</b> (18.07.2017)</p>	
<p>Grundsätzlich halte ich den Entwurf des neuen Bebauungsplans für einen richtigen Schritt und durch die neuen baulichen Möglichkeiten für zukunftsweisend. Bei der Vorstellung am 03.07.17 wurde sehr viel Bezug auf den ruhenden Verkehr und die Parkplatzsituation genommen, dem auch der neue Bebauungsplan Rechnung tragen soll. Um in Zukunft die Möglichkeit des Baus eines Carports oder einer Garage zu ermöglichen, bitte ich um Überprüfung und Anpassung Baugrenze entlang der Stefan-Schröder-Straße (Flurstück 873/28). Nach heutiger telefonischer Auskunft beträgt der im Entwurf eingetragene Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze derzeit 5m (betroffen die Flurstücke 873/27; 873/158; 873/157 und 873/156). Ich beantrage hiermit um eine Reduzierung des Abstandes auf 4 m (s. Anh. Plan, blaue Linie) so dass hier für zukünftige Bauvorhaben neben den Bestandsgaragen noch ein Fenster von 3m Breite verbleibt (s. Rote Markie-</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> In diesem Wohnquartier wird die Baugrenze dort, wo sie sich nicht logisch aus der Flucht der bestehenden Wohnhäuser ergibt, einheitlich auf einen Abstand von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes verschoben. Im Umfeld sind teilweise geringe Abstände der Gebäude von ca. 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie anzutreffen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>rung). Mit einer solchen Baugrenze wäre der parkplatzfreie Erhalt der Grünflächen der Vorgärten und der Hecken sichergestellt und gleichzeitig die Nutzung der Grundstücke noch zukunftsweisender möglich. Ich bitte um Berücksichtigung dieser Eingabe im neuen Bebauungsplan.</p>	
<p><b>Bürger 8</b> (02.08.2017)</p>	
<p>Vielen Dank für die Einladung mit den wichtigen Informationen. Vielen Dank auch allen Beteiligten die mitwirkten und die unterschiedlichsten Aspekte zur Sprache brachten. Wenn Neuerungen anstehen, alte Strukturen sich lockern dürfen, ist es aus meiner Sicht ein guter Wegweiser in eine bessere Zukunft. Dann aber bitte in die richtige Richtung um keine unnötigen Belastungen unter den Bewohnern zu provozieren. Auch wenn für mich die vierwöchige Frist zu kurz war, gebe ich hiermit unter den einzelnen Punkten meine Äußerungen ab. Ich hoffe, sie werden Gehör finden.</p>	
<p>Zu Punkt 1: Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung Eine optimale Lösung erkenne ich nur dann, wenn jeder Eigentümer auch den Stellplatz für ein Pkw oder das Grundstück für eine Garage selbst zur Verfügung stellen kann. Sollte das nicht der Fall sein, wäre eine Wohnraumverdichtung aus meiner Sicht unangemessen. Moderne Lösungen, wie z.B. Car Sharing, wäre vielleicht eine Überlegung wert um den Bedürfnissen nach mehr (Wohn)-Raum gerecht zu werden.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Eine Wohnraumverdichtung kann nur erfolgen, wenn gleichzeitig die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können, d.h. wenn der Platz für die Stellplätze nicht vorhanden ist, kann auch nicht verdichtet werden. Carsharing kann im B.-Plan nicht verpflichtend festgesetzt werden. Es wird aber hier im B.-Plan die Möglichkeit eingeräumt/ der Anreiz geschaffen, bei Nutzung von Carsharing auf die Herstellung von Stellplätzen zu verzichten. Allerdings müssen die Flächen für die Stellplätze trotzdem vorgehalten werden. Auch muss ein Betreiber gefunden werden.</p>
<p>Zu Punkt 2: Verlagerung des ruhenden Verkehrs Die Dr.-Haas-Straße verleitet durch ihre Breite zum Parken für kleine Lastkraftwagen und Wohnmobile. Die Autofahrer aus der Wilhelm-Dümmeler-Straße kommend, in Richtung Dr.-Haas-Straße fahrend, übersehen leicht den von dort kommenden Gegenverkehr. Das ist eine Gefahrenquelle, die aus meiner Sicht nicht sein müsste. Außerdem nehmen diese großen Fahrzeuge Stellplätze für Personenkraftwagen der anliegenden Bewohner in Anspruch.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Einwand betrifft nicht die Regelungsinhalte des B.-Planes. Das sind verkehrsrechtliche Fragen. Grundsätzlich ist im Wohngebiet (WR und WA) ein Parken von Lkw über 7,5 t sowie Kfz-Anhänger über 2 t nachts und an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Weitere Begrenzungen regelt der B.-Plan nicht.</p>

### Anregungen

### Abwägungsvorschläge

Zu Punkt 3: Grünflächen sichern und Grünverbund herstellen  
Die vorhandenen Grünflächen, insbesondere das 'Thüringer Wäldchen' mit Baumbestand, ist, wie ich finde, eine Oase für Mensch und Tier. Eine schöne Begrünung wirkt soziale Brennpunkte entgegen, weckt das Wohlbefinden der Anwohner, und fördert ein friedliches Miteinander. Das erachte ich in diesen Zeiten als besonders wertvoll.

**Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt.**  
Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, 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) 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 groß 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.

Nachdem die Straßenbegrünung in der Wilhelm-Albrecht-Straße nicht direkt ansteht, meine ich, bleibt erst einmal die Entwicklung der Zukunft abzuwarten. Die Straße mag zwar breit erscheinen, schenkt aber Freiräume für Entfaltung, wirkt Störfaktoren entgegen. Sie so zu lassen wie sie momentan ist, erscheint mir am sinnvollsten.  
Zur Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße reicht vielleicht auch eine Begrünung mit Büschen und Blumen, anstelle von Bäumen, die momentan bei einigen Zeitgenossen sowieso auf unliebsamen Gegenwind stoßen. Sollte die Straßenbreite mal gebraucht werden, muss deswegen z.B. kein Baum weichen.

**Der Einwand wird berücksichtigt.**  
Im Entwurf des B.-Planes werden aufgrund des unterirdischen Leitungsbestandes wesentlich weniger Baumstandorte im öff. Straßenraum festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt.  
Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Eine Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird jedoch im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Begrünung der Garagendächer, oder eine vertikale Begrünung wäre sicherlich für die Zukunft auch eine verheißungsvolle Alternative um den Anspruch nach mehr Grün gerecht zu werden. In diesem Fall steht der Mensch mit seiner Natur im Vordergrund, und nicht die eventuell ökonomischen Vorteile.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Die Begrünung von Flachdächern und Begrünung der Wände der Garagenhöfe mit Kletterpflanzen sind bereits in den grünordnerischen Festsetzungen C)18) und 19 enthalten.</p>
<p><b>Bürger 9</b> (31.07.2017)</p>	
<p>Mir fällt auf, daß die Planänderung im Eichwasen keinesfalls "großzügig im Interesse der Bürger ausgefallen ist. Neben der Verschlechterung durch den Begriff "Allgemeines Wohngebiet", stelle ich fest, daß auch in Kleinigkeiten nahezu "beim Alten" geblieben wird.</p> <p>Während die häßlichen Solarmodule als "gegeben" hingenommen werden müssen, bleibt vorgeschrieben, daß die Bürger nicht einmal bei der restlichen Bedachung in der Auswahl "frei" sind. So sind die Dächer rot, rotbraun oder höchstens "Std-einheitsgrau" zu bedachen, während im restlichen Stadtgebiet durchaus optisch schöne Dächer in dunkelgrün und dunkelblau zu finden sind. Diese optische Aufhellung (wenn auch in dunkel), ist Mindeststandard und sollte, da ja schriftlich so festzuhalten, aktualisiert werden.</p>	<p><b>Der Einwand bzgl. Solarmodule wird zum Teil berücksichtigt.</b> Für Solarmodule gibt es bereits unter dem Pkt. B)10.7 und 10.8 Festsetzungen zur Anbringung und Lage auf dem Dach. Weitere Anforderungen an die Auswahl von Solarmodulen werden nicht gestellt.</p> <p><b>Der Einwand bzgl. blauer und grüner Dächer wird nicht berücksichtigt.</b> Es sollen weiterhin nur rotbraune, dunkelbraune und dunkelgraue – anthrazitfarbene Farbtöne für die Dächer zulässig sein. Blaue und grüne Dachziegel fügen sich im Eichwasen in den Bestand nicht ein. Es sind keine positiven Beispiele in Schwabach bekannt.</p>
<p>Über die Einheitszaunhöhe von 1,20 m bin ich mir aber selbst nicht ganz sicher, ob hier nicht auch an etwas mehr gedacht werden kann.</p> <p>Der Eichwasen selbst sollte aber im Interesse der Bürger, nach wie vor reines Wohngebiet bleiben, wie es auch für die Gegend um die Hochhäuser oder die Wohnblocks im Norden vorbehalten ist. Wozu eine Verschlechterung der Wohnqualität?</p>	<p><b>Der „Einwand“ bzgl. Einfriedung wird nicht berücksichtigt.</b> Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung für Einfriedungen wird entsprechend des bisherigen B.-Planes bei 1,20m weiterhin fortbestehen. Planungsziel ist es, durch die Begrenzung der Zaunhöhe eine Verbindung zwischen öff. Fläche und Garten sowie zwischen den Grundstücken zu gewährleisten. Es soll eine offene großzügige Wirkung erzielt werden.</p> <p><b>Der Einwand bzgl. Allg. Wohngebiet wird nicht berücksichtigt.</b> Der überwiegende Teil der Wohnbebauung des Eichwasens wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzige Ausnahme sind die 6 Hochhäuser, für die aufgrund der hohen Dichte ergänzende Nutzungen nicht angebracht sind. Allgemeine Wohngebiete dienen <u>vorwiegend dem Wohnen</u>, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nichtstörender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Ziel-</p>

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

vorstellungen der Stadt. Es soll eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt ermöglicht werden. Die Festsetzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe, kleine Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind.

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 dieser Richtung an.

Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig: die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 das konkret geplante Unternehmen 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. Die Ausweisung eines WA hat u.a. folgende wesentliche Vorteile: Photovoltaikanlagen, die gegen Entgelt in das öffentliche Netz einspeisen und Elektroladestationen zählen zu den nichtstörenden Ge-

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>werbebetrieben und wären ausnahmsweise zulässig. In den WA-Gebieten ist eine über die freien Berufe hinausgehende Nutzung der Wohnräume möglich (z.B. Büronutzung in der Wohnung).</p> <p>Die gemäß §4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
<p><b>Bürger 9</b> (28.07.2017)</p>	
<p>In Ergänzung meiner unten ausgeführten Darstellung bleibt, nach Studium der BauNVO folgende Frage zu klären:          zulässig wären demnach in den "alten, reinen" (früheren) Wohngebieten § 4/II/2 die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe          § 4/II/3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p>	<p><b>Klarstellung</b>          In den Reinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tgl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kl. Betrieb des Beherbergungswesens. Weiterhin sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>Ich frage mich, was alle die aufgeführten Einrichtungen, so sie denn je dorthin kämen, z.B. in der Johann-Appler-Straße, Josef-Fensterer-Straße, Konrad-Lämmermann-Straße usw. "verloren" hätten. Die reinen "Wohnstraßen" sollten nicht der Gefahr ausgesetzt werden, nach § 4/11 BauNVO je bebaut zu werden. Nur das ist im Sinne der dortigen Bewohner und insbesondere ihrer Kinder! Das sollte jeder Stadtrat so akzeptieren. Was nun die Begriffe "nicht störend" und "Handwerksbetrieb" betrifft, ist die Verwaltung eine Antwort schuldig. Jeder Handwerksbetrieb ist schließlich "störend": Denn folgende Punkte u.a. sind nicht geklärt: Parken allgemein, Nachtzeit. Besucher (auch Anzahl), Lärm in welchen Grenzen?, zu welchen Zeiten? Mittagsruhe? Nachtzeit? - Nichts ist konkret geregelt und kann von der Verwaltung nahezu beliebig ausgelegt werden. Das Risiko von Klagen verbleibt beim "wehrlosen" Bürger.</p>	<p><b>Der Einwand bzgl. Änderung des WR in ein WA wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Das WA-Gebiet wird ausgewiesen, um eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Nicht jeder Handwerks- oder Gewerbebetrieb ist zwangsweise störend.          Grenzwerte für den Lärm sind mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ konkret geregelt.</p>
<p>Fazit: Im Interesse der Anwohner der kleinen Nebenstraßen sollten klare Vorstellungen festgelegt werden. Jeder kann deutlich sehen, dass es in den genannten Gebieten keiner "Allgemeinen Wohnbebauung" bedarf. Das Risiko bei Grundstücksverkäufen durch "Privat" an sog. "Bauträger der genannten Institutionen ist für die Anwohner zu hoch! Denn hier entsteht ein Rechtsanspruch der Institutionen und Betriebe nach § 4 Abs. 2.</p>	

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

### **Bürger 9** (27.07.2017, 00:31 Uhr)

Nachdem sich der Stadtrat -gegen die Interessen von Eltern und Großeltern in Sachen Mittagsruhe- für die Abschaffung einer Ruhezeit zwischen 12 und 14 Uhr entschieden hat, und dabei die Interessen unserer Kleinsten mißachtete, wird nun ein weiterer Angriff auf die Ruhe in Wohngebieten - hier: Ortsteil Eichwasen - gestartet. Durch die Änderung vom "reinen" Wohngebiet in ein "allgemeines" Wohngebiet sind, mit Ausnahme der Sozialwohnungen und den Hochhäusern an der Wilhelm-Albrecht-Straße alle anderen bisherigen Wohngebiete von Zusatzverkehr und Zusatzlärm bedroht.

Das kann doch nicht Sinn einer vernünftigen Wohn-Politik sein! Warum sollen z.B. in den reinen "Wohnstraßen" Möglichkeiten geschaffen werden, es der Bauverwaltung ohne Zustimmung der Anwohner zu gestatten, "Gewerbe" zuzulassen. Auch wenn die Form der Genehmigung mit der angeblichen Lärmfreiheit verbunden wurde. So ist mit jedem "Geschäft" Verkehrslärm/ -belästigung verbunden.

Hier werden, auf Kosten der Anwohner, durch ganz wenig Interessierte zu deren Vorteil unnötiger Verkehr erzeugt und Parkflächen weggenommen.

Bisher hat sich der Stadtrat ja geweigert, Fahrzeuge zu erfassen, für die nach der Garagen- und Stellplatzsatzung keine "regelmäßigen Standorte" auf Privatgrund nachgewiesen wurden. Es kann doch nicht angehen, daß die einen Anwohner ihre Fahrzeuge auf Privatgrund unterbringen und andere ihre Fahrzeuge ohne jegliche Kosten auf der Straße abstellen und dadurch den Verkehr der "ordentlichen" Bürger erschweren. Das ist Egoismus pur und widerspricht vernunftgemäßem und gerechtem Denken. Daß die auf der "Straße" entsorgten Fahrzeuge damit auch von der "Abwasserpflicht" befreit sind, ist zusätzlich als Denkfehler der Verwaltung zu sehen und beim Erlaß einer diesen Umständen angepaßten Garagen- und Stellplatzsatzung, bis heute nicht berücksichtigt, obwohl die Stadt von dieser Ungerechtigkeit Kenntnis hat.

Offenkundig gibt es in der Verwaltung -wegen der Kompliziertheit der Materie- keine entsprechenden Fachkräfte, die dieses Problem angehen könnten oder würden. Insofern wäre in Zukunft nicht mehr einzusehen, daß Anwohner, die ihrer Pflicht zur Anlage von Garagen und Stellplätzen in "ausreichender" Menge nachgekommen sind, für die Bereitstellung von Parkflächen für völlig "fremde" Personen, die eben jene Stellplätze nicht nachweisen können, über die Erschließungskosten doppelt aufkommen sollen. So braucht es in den reinen Wohngebieten des Eichwasens (Johann-Appler-Straße, Josef-Fensterer-Straße usw) keiner Gehsteige und auch keiner überbreiten Verkehrsstraßen. Insofern sind Kostenbeteiligungen von 90 % unangemessen bis beleidigend. Wenn die

### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung des Eichwasens wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzige Ausnahme sind die 6 Hochhäuser, für die aufgrund der hohen Dichte ergänzende Nutzungen nicht angebracht sind.

→ **Begründung siehe auch Ausführungen zur Stellungnahme vom 31.07.2017.**

### **Kenntnisnahme**

Der Einwand betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Diese Anregungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant, da nur eine Straßenbegrenzungslinie, aber keine Straßenraumgestaltung festgesetzt wird. Die Stellplätze auf den öff. Verkehrsflächen sind ausschließlich nur öff. Stellplätze und keinen privaten Vorhaben zugeordnet.

## Anregungen

Stadt Flächen für "Fremdparker" benötigt, soll sie diese auch selbst finanzieren. Nun also soll auch noch die Ruhe der "Straßenfinanzierer" durch "gewerbsmäßigen" Zusatzverkehr und durch -so nicht gewollten- Personenverkehr mißachtet werden.

Das kann so weit gehen, daß sogar Prostitution gerichtlich durchgesetzt werden kann, wie ja das Rechtsamt wissen muß. In reinen Wohngebieten ist dies ausgeschlossen! Es gibt keinen einzigen Grund, den Bürgern der bisherigen "Wohnstraßen" irgendwelche privatgeschäftlich veranlaßten Personen- und Fahrzeugverkehr zuzumuten.

Das hat gar nichts mit dem Wunsch nach Bäcker/ Metzger usw. zu tun. weil diese im sog. "Zentrum" anzusiedeln gewesen wären. Wenn dies nicht geschieht oder geschehen ist, wäre dies ein weiterer Fehler der Verwaltung gewesen.

Ich bin nach wie vor Eigentümer einer Doppelhaushälfte in der Johann-Appler-Straße und erinnere daran, daß nahezu alle meine Nachbarn im Eichwasen .keine Belästigung durch zusätzlichen Personen- und Fahrzeugverkehr wollen. Genauso, wie die Damen und Herren Stadträte in -möglicherweise- ihren "Wohngebieten".

Wenn schon, so sollten "a l l e" reinen Wohngebiete Schwabach's in diese "egoistischen" "allgemeinen" Wohngebiete umbenannt werden. Dann wäre der "Lärm-Verwässerungsgedanke "für alle" nachvollziehbar. Aber nur im Eichwasen? - das ist nicht anständig.

Natürlich sind mir die Scheinargumente für eine Umwidmung ausreichend bekannt. Ich habe nur kein Verständnis dafür, daß überall nach jeglicher Art von "Beruhigung" gerufen oder gesprochen wird, aber dann das Gegenteil durch Stadträte beschlossen werden soll.

Ich darf darum bitten, die "echten" Wohngegenden und Wohnstraßen" von jeder unnötigen Zusatzbelastung auszunehmen.

Das Schwabacher Tagblatt wird gebeten, öffentlich klarlegen zu lassen, worin die Unterschiede zwischen "reinem" Wohngebiet und "allgemeinem Wohngebiet" bestehen. Also worin die nicht unerheblichen Nachteile bestehen.

Die Bürger des Eichwasens wurden von diesen gravierenden Mängeln jedenfalls absichtlich nicht in Kenntnis gesetzt. Selbstverständlich sollte es sein oder werden, daß überall gleiche oder ähnliche *Verhältnisse* geschaffen oder belassen werden, weshalb das Scheinargument, man könne ja z.B. in Zukunft ein Gartenhäuschen errichten, nicht zieht.

Das nämlich ist normaler städtischer Standard.

Ein großer Wurf ist jedenfalls die geplante Bebauungsplanänderung nicht. Dazu ist das gesamte Gebiet schon zu sehr gegliedert. Selbst der Grünplan ist unsinnig, da völlig

## Abwägungsvorschläge

### **Dem Einwand wird nicht entsprochen.**

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind gewerbliche Prostitutionsstätten generell nicht zulässig.

### **Klarstellung**

Gartenhäuschen in den Wohngebieten zu errichten ist dort zulässig, wo es entsprechend des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen ist. Bisher waren diese im Eichwasen nicht zulässig. Durch den neuen Bebauungsplan sollen diese zulässig sein.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

überflüssig.

Auch der Hinweis im Schwabacher Tagblatt, "Bäume auf Privatgrund seien nicht verpflichtend", lese ich im Entwurfstext anders! Das wird wohl klargestellt.

Daß es möglicherweise private Interessenten gibt, die Ihre Praxis, Kanzlei, oder gar eine Geschäftsleitung in die reinen Wohngebiete verlegen wollen, ist mir durchaus geläufig. Alles aber, was mit "zusätzlichem" Personen- oder Fahrzeugverkehr verbunden ist, wäre von den Damen und Herren des Stadtrates im Interesse der Bürger, abzulehnen.

### **Klarstellung**

Bäume auf Privatgrund werden im Entwurf des B.-Planes auf dem Planblatt nicht mehr festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird für jedes Grundstück, das größer als 250m<sup>2</sup> ist, die Pflanzung eines klein-mittelkronigen Baumes je angefangene 400m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei werden bestehende Bäume angerechnet und die Festsetzung greift nur, wenn bauliche Erweiterungen oder Neubauten errichtet werden.

### **Bürger 9** (27.07.2017, 10:56 Uhr)

Mit großer Verwunderung lese ich im Schwabacher Tagblatt nichts über das Bürgerforum und seine Meinung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung.

Ich mache darauf aufmerksam, daß sich alle Bürger, die die gewohnte Ruhe erhalten möchten, mit der Beschwerde an die Stadt richten sollten, die Beibehaltung der bisherigen "reinen" Wohngebiete im Auge zu behalten und nicht die bisherige hohe Wohnqualität durch die Verwässerung in ein "Allgemeines Wohngebiet" zu zerstören.

Mit der geplanten Änderung wären meines Erachtens in den jetzigen Wohngebieten viele nicht gewünschte "Geschäftchen" zulässig, bzw. dann auch durch die Stadt nicht mehr zu verhindern. So wäre m.E. Internethandel mit Kundenverkehr, "ruhige" Prostitution, Büros, Praxen und jede andere Form angeblich "nicht Lärm erzeugenden" Handels/Handelns zulässig. Mit jeder "Geschäftserweiterung oder Gründung entsteht aber jede Menge nicht vorhersehbaren Verkehrs zum Nachteil unserer Kinder in den Wohngebieten und Wegnahme von Parkflächen, die die Anwohner teuer zu bezahlen hatten, zugunsten einzelner "Schein-Gewerbetreibender", die hier einen "unanständigen" Nutzen ziehen würden. Ganz zu schweigen vom Besucherverkehr.

Ich habe in den 70ern eine Doppelhaushälfte in einer reinen Wohnstraße gebaut und lege größeren Wert darauf, sie zu einem "Verkehrsberuhigten Bereich" mit Schrittgeschwindigkeit aufzuwerten, als sie durch nicht kalkulierbaren Fremd- und Zusatzverkehr abzuwerten.

Die Johann-Appler-Straße, Josef-Fensterer-Straße usw. sind für ein "Allgemeines Wohngebiet" absolut ungeeignet. Jedenfalls, solange die Bürger selbst nichts mehr zu sagen hätten, weil die Verwaltung hier eine Einschränkung der Wohnqualität, weil nicht betroffen, problemlos zulassen würde und dann auch könnte.

### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung des Eichwasens wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzige Ausnahme sind die 6 Hochhäuser, für die aufgrund der hohen Dichte ergänzende Nutzungen nicht angebracht sind.

→Begründung siehe auch Ausführungen zur Stellungnahme vom 31.07.2017.

### **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nur eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Johann-Appler-Straße wird nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, was jedoch nicht ausschließt, dass entsprechende (bauliche) Maßnahmen umgesetzt werden können.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

**Bürger 10** (01.08.2017)

Wohnraumverdichtung Eichwasen „Nein“  
Es gibt noch genug leer stehende Häuser und Fabrikgelände in Schwabach. Unser „Thüringer Wäldchen“ muss bleiben, es sind schöne alte Bäume und ein grünes Eck ist schöner als ein Hauseck.

**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.**  
Es besteht in Schwabach eine große Nachfrage nach Wohnraum, deshalb sollen Aufstockungen auf den Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden. Für die Errichtung eines Parkdecks/ Parkhauses gibt es keine alternative Fläche.

Der überwiegende Teil des Baumbestandes (südlicher Teil des Grundstücks) 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 groß 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 fallende Bäume Ersatzpflanzungen entlang der beiden Straßen vorzunehmen sind.

Zur Straßenbegrünung:  
Dringend nötig die zwei Straßenverengungsposten jeweils in Wilhelm-Albrecht- und Wilhelm-Dümmler-Straße zu begrünen. Bäume wären noch gut und schön in Wilhelm-Albrecht-Straße an Feldwegseite gegenüber vom Wäldchen.  
So denken die meisten Anwohner.

**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**  
Der Ersatz der Straßenpfosten durch Bäume ist zwar wünschenswert, wird aber im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. In unmittelbarer Nähe der genannten Bereiche verlaufen unterirdische Leitungen. Deshalb bedarf die Festsetzung von Baumstandorten einer detaillierten Planung. Es werden nur bestehende Bäume sowie Bäume in den Parkbuchten, wo das Pflanzen von Bäumen technisch möglich ist, festgesetzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche schließt Begrünungen und Pflanzungen von Bäumen nicht aus.  
Die vorgeschlagenen Bäume entlang des Feldweges werden nicht gesondert festgesetzt, da sie dort städtebaulich nicht die Bedeutung haben. Sie können auf der öffentlichen Grünfläche jederzeit gepflanzt werden.

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

### **Bürger 11** (Aug. 2017)

Zu dem von Ihnen vorgestellten Bebauungsplan sind verschiedene Anregungen vorzubringen und in einigen Teilen ist Ihren Vorstellungen und Planungen auch zu widersprechen.

#### 1. Allgemeines Wohngebiet

Ihrer Planung, das jetzt reine Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu verändern, ist im vollen Umfang zu widersprechen.

Bei einem reinen Wohngebiet stehen die Wohnbedürfnisse der dort lebenden Menschen im Vordergrund, insbesondere die Wohnruhe. Dabei sind die Lärm-Immissionswerte auf tagsüber mit 50 dB(A) und nachts mit 35 dB(A) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet liegen diese Werte mit 55 dB(A) und 40 dB(A) deutlich höher.

Als Folge einer Änderung würden die Immobilienwerte aller Eigentümer verlieren und die Stadt Schwabach hätte damit Millionen Euro der Eigentümer vernichtet.

Auch bei einem reinen Wohngebiet ist es mit Ausnahmeregelungen möglich bestimmte Nutzungen, die keine störenden Auswirkungen haben, als Berufsausübung zuzulassen. Zu diesem Punkt gibt es verschieden Entscheidungen von Verwaltungsgerichten.

Zu den wohn verträglichen Berufsausübungen mögen evtl. auf Bürotätigkeiten ausgerichtete Tätigkeiten wie Anwälte oder Makler gehören. In keinem Fall trifft das aber auf Metzger, Frisöre und ähnliche Berufe zu. Dabei muss auch bedacht werden, daß jede Berufsausübung in einem reinen Wohngebiet zwangsläufig einen Bedarf an Parkplätzen nach sich zieht. Solche Plätze sind im Eichwasen sowieso Mangelware.

Eine Genehmigung für Berufsausübung muss deshalb auf das Gebiet des Stadtteil-Zentrums beschränkt werden.

### **Kenntnisnahme**

#### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung des Eichwasens wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzige Ausnahme sind die 6 Hochhäuser, für die aufgrund der hohen Dichte ergänzende Nutzungen nicht angebracht sind.

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. Die Festsetzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders 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.

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 dieser Richtung an.

Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig: die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

che Zwecke.

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 das konkret geplante Unternehmen 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. Die Ausweisung eines WA hat u.a. folgende wesentliche Vorteile: Photovoltaikanlagen, die gegen Entgelt in das öffentliche Netz einspeisen und Elektroladestationen zählen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und wären ausnahmsweise zulässig. In den WA-Gebieten ist eine über die freien Berufe hinausgehende Nutzung der Wohnräume möglich (z.B. Büronutzung in der Wohnung).

Die gemäß §4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Grenzwerte für Lärmimmissionen sind im WA höher gegenüber dem WR. Sie sind aber so festgesetzt, dass das Wohnen ebenfalls ungestört möglich ist.

Allgemeine Wohngebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbes. Immissionen, und Nutzungen freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören. Allerdings sind die sich aus den zulässigen Nutzungen ergebenden zumutbaren und üblichen Störungen der Wohnruhe hinzunehmen. Die Schutzwürdigkeit und Störeffektivität des Gebietes ist aber im Wesentlichen von der störeffektiven Hauptnutzungsart Wohnen bestimmt.

Der Wert des Grundstücks im Allgemeinen Wohngebiet und im

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Ohne nähere Begründung und ohne Not ist übrigens der Bereich nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße von der Veränderung ausgenommen und soll reines Wohngebiet bleiben. Insgesamt ist Ihr Plan, ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, als weder notwendig noch mit zwingenden Begründungen vorgetragen vollumfänglich abzulehnen.</p>	<p>Reinem Wohngebiet ist gleich (Aussagen Gutachterausschuss) Räume für freie Berufe können sowohl im WA als auch im WR zugelassen werden.</p> <p>Ergänzende Nutzungen im Allg. Wohngebiet erfordern Parkplätze. Es können jedoch nur Nutzungen genehmigt werden, für die ausreichende Parkplätze auf dem entsprechenden Grundstück geschaffen werden können. Wenn dies nicht möglich ist, kann die Nutzung nicht erfolgen.</p> <p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Die Abgrenzung des WR und WA wird gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet. Die Beibehaltung der Festsetzung WR beschränkt sich nur noch auf die beiden Wohngebiete mit den Hochhäusern. In den Hochhäusern sind die baulichen Gegebenheiten ausschließlich für das Wohnen geeignet.</p>
<p>2. Änderung der Geschoßhöhen Die Wohnhäuser in der Konrad-Lämmermann-Straße dürften nach Ihrer Planung auf der westlichen und südlichen Seite zu zweigeschossiger Höhe mit einer Firsthöhe bis 11 m auf gestockt werden. Diese Planänderung würde die Wohnqualität in dieser Straße erheblich beeinträchtigen und auch das bisherige Straßenbild nachteilig verändern. Ihre Planung in diesem Bereich ist abzulehnen.</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Es besteht Bedarf an Wohnraum. Im Bereich der Konrad Lämmermann-Straße ist eine Aufstockung verträglich möglich. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von außen, zweigeschossige Gebäude passen sich in den umgebenden Bestand gut ein, denn in der Konrad-Lämmermann-Str. gibt es bereits zweigeschossige Gebäude und die Grundstücke sind groß genug, so dass keine wesentlichen Verschattungen entstehen.</p>
<p>3. Regelsbacher Straße Die Lärmbelästigung durch diese Straße ist für die Anwohner sehr hoch. Eine deutliche Verbesserung ließe sich erreichen, wenn das Ortsende Schild für Schwabach wenigstens bis nach dem Waldbeginn verlegt würde, den derzeit wird die Strecke vom Beginn nach der Kurve am heutigen Ortsausgang als Beschleunigungsstreifen für die nach Regelsbach rasenden Fahrzeuge genutzt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des B.-Planes. Die Lage des Ortsschildes ist eine verkehrsrechtliche Frage.</p>
<p>4. Begrünung und weiter Anpflanzungen. Nach Ihrer Planung sollen in der Wilhelm-Dümmeler-Straße und in der Wilhelm-Albrecht-Straße und an weiteren Stellen zusätzlich Bäume angepflanzt werden. Der Baumbestand in diesen Straßen und am Eichwasen insgesamt ist heute schon voll-</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Im Entwurf des B.-Planes werden aufgrund des unterirdischen Leitungsbestandes wesentlich weniger Baumstandorte im öff. Straßenraum festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung be-</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>kommen ausreichend. Geraden in Privatgärten stehen viele Bäume, die ja auch durch die Baumschutzverordnung in großem Umfang geschützt sind. Zusätzliche Bäume in den Straßen verengen den Parkraum noch mehr und erzeugen außerdem für die Stadt Schwabach bei der Straßenreinigung zusätzliche Kosten. Außerdem ist bei Laubfall im Herbst und nassem Wetter mit höherer Rutschgefahr für Fußgänger und Autos zu rechnen. In der Wilhelm-Albrecht-Straße sind heute schon beide Straßenseiten weitgehend zugeparkt. Weitere Bäume verschärfen nur den aktuellen Stand. Vollkommen daneben ist in Ihrer Planung die Pflanzung vieler Bäume in dieser Straße in nord-südlicher Richtung. Sie müssen bedenken, daß hier auch eine Bushaltestelle vorhanden ist.</p>	<p>schränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten, wo es weniger Konflikte mit dem Leitungsbestand gibt. Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Eine Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird jedoch im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen.</p>
<p><b>5. Wilhelm-Dümmeler-Straße</b> Diese Straße braucht dringend eine Verkehrsberuhigung. Die Beschränkung auf eine 30-er Zone ist nicht ausreichend. Ein Durchfahrverbot für LKW scheint angemessen. Auch wenn eine Verkehrszählung eine weitere Belastung theoretisch zuläßt, ist doch für die Anwohner die Belastung außerordentlich hoch. Zu bedenken ist auch, daß an dieser Straße der Kindergarten liegt.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Eine Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird jedoch im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen.</p>
<p><b>Bürger 12</b> (25.07.2017)</p>	
<p>Wir beabsichtigen auf o.g. Grundstück ein Carport zu errichten, da zu wenige Parkmöglichkeiten auf der Straße vorhanden sind. Einen entsprechenden Plan legen wir diesen Schreiben bei. Wir bitten um Genehmigung zum Bau des Carports. Gleichzeitig möchten wir die grün gekennzeichnete Fläche pflastern.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Ein Carport soll entsprechend der Festsetzungen des B.-Planes auf dem Reihenendhausgrundstück nicht zulässig sein. Das Grundstück ist im betreffenden Bereich nur über einen 4m breiten Wohnweg erschlossen. Es befindet sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. In diese dicht bebauten Reihenhausgebiete soll der Verkehr nicht noch zusätzlich hereingezogen werden. Die Wohnwege sollen für alle Anwohner, auch die der Mittelreihenhäuser, die keinen Platz für einen Carport haben, ruhig gehalten werden.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Die Pflasterung der grün markierten Fläche ist nur insoweit zulässig, wie die Grundflächenzahl eingehalten wird.
<b>Bürger 13</b> (31.07.2017)	
<p>Meine Lebensgefährtin, Frau Nina Liebl Eigentümerin unseres Hauses in der Dr. Max-Herold-Str. 2 und ich möchten gerne einige Veränderungen an unserem Zuhause vornehmen.</p> <p>Wir waren auch bei der Vorstellung des neuen Bebauungsplanverfahrens in der Schule anwesend. Im Gegensatz zu vielen anderen dort anwesenden Personen begrüßen wir Ihre Vorschläge für eine weitere Begrünung des Gebietes.</p>	
<p>Wir selbst sind große Gartenliebhaber und haben gewisse Vorstellungen und Wünsche bezüglich unserer Gartengestaltung. Dabei würden wir Ihnen gerne einige Vorschläge vortragen um Sie direkt zu Fragen, inwiefern dies im Gebiet des Eichwasens umzusetzen ist. Beispielsweise würden wir gerne anstelle des alten vermosteten Rasens im Vorderbereich beispielsweise diverse Farne und Sträucher setzen und mit Schieferbruch die Lücken zwischen den Farnen auffüllen, damit der vordere Bereich ganzjährig schön grün bewachsen und rustikal aussieht. Ähnliche Objekte findet man in der Normandie bzw. in typisch französischen Gärten.</p>	<b>Die Anregung ist berücksichtigt.</b> Entspricht einer gärtnerischen Gestaltung.
<p>Des Weiteren würden wir gerne das aktuelle Baufenster für einen Carport vergrößern. Damit es aber nicht zu sehr zugebaut wirkt würden wir auch gerne das Dach des Carports beispielsweise begrünen. Allerdings ist die im aktuell veröffentlichten Plan eingezeichnete Linie eventuell etwas hinderlich für uns.</p>	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Ein Stellplatz wäre innerhalb der Vorgartenfläche zulässig, da entsprechend der Festsetzungen 50% der Vorgartenfläche für Stellplätze genutzt werden dürfen. Ein Carport ist nur innerhalb des Baufensters zulässig.
<p>Selbstverständlich sind dies sehr individuelle Wünsche und Anregungen, aus diesem Grund wolle ich Sie erst einmal kontaktieren. Ich selbst bin auf diesem Gebiet Laie und wollte Sie deshalb um Rat bitten, da die Änderungswünsche ja bis zum 03.08.17 eingereicht werden sollten.</p>	
<b>Bürger 14</b> (17.07.2017)	
<p>Hiermit widerspreche ich gegen den Bebauungsplan Eichwasen, betrifft mein Flurstück 873/407.</p> <p>Ich widerspreche der im Bauplan vorgesehenen Zwangsbegrünung und den Baum, die für mein Grundstück 873/407 vorgesehen sind.</p>	<b>Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.</b> Bäume auf Privatgrund werden im Entwurf des B.-Planes auf dem Planblatt nicht mehr festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird für jedes Grundstück, das größer als 250m <sup>2</sup> ist, die Pflanzung

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• da dann das Objekt weniger Wert ist,</li> <li>• Arbeit und Kosten auf mich zwangsweise zukommt</li> <li>• Beschattung des Hauses und Terrasse Balkon</li> <li>• Algen am Mauerwerk</li> <li>• Rasenfläche wird zerstört, da unter dem Baum nur Moos noch wächst</li> </ul>	<p>eines klein-mittelkronigen Baumes je angefangene 400m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei werden bestehende Bäume angerechnet und die Festsetzung greift nur, wenn bauliche Erweiterungen oder Neubauten errichtet werden. Der Baumstandort ist frei wählbar.</p>
<p>Weiterhin beantrage ich zur Erstellung einer Fertiggarage auf meinem Grundstück 873/407 das Bebauungsfenster zu erweitern, wie Flurstück 873/ 10 - 21 usw. , um einen zusätzlichen Parkraum für mein Dreifamilienhaus zu schaffen, da momentan nur eine Parkmöglichkeit auf meinem privaten Grund habe.</p> <p>Vergleichsgaragen stehen bereits in der:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wilhelm-Dümmeler-Straße 53 Garagen</li> <li>2. Wilhelm-Dümmeler-Straße 88 Garagen</li> <li>3. Franz-Xaver-Schuster-Straße 68 Carport</li> <li>4. Dr.-Max-Herold-Straße 15 Carport</li> <li>5. Dr.-Max-Herold-Straße 29 Carport</li> </ol> <p>Lageplan liegt bei, mit eingezeichneter Garage.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b>          Beim Grundstück 873/407 handelt es sich um ein Reihenhäusendgrundstück, das unmittelbar an eine öffentliche Straße und seitlich an einen öffentlichen Fußweg grenzt. Da die Erschließung von der Straße direkt möglich ist, wird hier eine Fläche für eine mögliche Garage ausgewiesen.          Jedoch ist entsprechend der Festsetzung im Plan zum öffentlichen Fußweg ein Abstand von 1m einzuhalten.</p>
<p><b>Bürger 15</b> (02.08.2017)</p>	
<p>1. Begrünung Es ist immer schön wenn es grünt. Allerdings sollten die neu geplanten Bäume so gesetzt werden dass es zu keinem weiteren Parkplatzverlust in der WA Str. kommt. Vor allem im Bereich zwischen der Nordwestlichen Kurve bis zur Wilhelm-Dümmeler-Str. ist dies beim derzeitigen Planstand der Fall. Besser man entfernt die hässlichen Betonpoller und setzt an diesen Stellen den ein oder anderen Baum ein. Im immer noch andauernden Bauhaus Zeitalter muss es keine zwingende Symmetrie mit den Grünpflanzen geben. Ferner besteht der Eichwasen zu einem Großteil aus Einfamilien- u. Reihenhäusern welche einen ordentlichen Garten mit viel Grün im Bestand haben.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b>          Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten durch die Festsetzung von Bäumen. Damit entfallen im gesamten Plangebiet ca. 3 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.</p>
<p>2. Ruhender Verkehr Durch den aktiven Generationenwechsel im Eichwasen gibt es pro junger Familie meist ein weiteres Fahrzeug als bisher. Daher ist es besonders wichtig darauf zu achten dass es ausreichend Parkplätze gibt. Wir befinden uns in einem bestehenden Wohngebiet wo es noch Flächen gibt und nicht in einem neugebauten zugestrichelten Wohngebiet wie sie überall entstehen. Gibt es Möglichkeiten die Anwohner die über eine Garage verfügen zu verpflichten diese zu nutzen? Da</p>	<p><b>Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des B.-Planes</b>          Einen Zwang, die Garagen und Stellplätze auch wirklich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen, kann auch nach der Bayerischen Bauordnung nicht ausgeübt werden.</p> <p>Die Frage der parkenden LKW's in der Wilhelm-Dümmeler-Str. und</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>sich die Anbindung des ÖPNV in naher Zukunft nicht wesentlich bessern wird ist man im Eichwasen (Stadttrand) auch Mittelfristig auf eigene Mobilität angewiesen. Ferner parken immer wieder LKW in der Wilhelm-Dümmeler-Str. gegenüber der Kirche oder in der Dr. Haas Str. am Ende gegenüber der Einfahrt zur Wilhelm-Dümmeler-Str. und behindern die Sicht beim abbiegen.</p>	<p>Dr.-Haas-Straße kann nicht im Rahmen des B.-Planes geregelt werden. Grundsätzlich ist im Wohngebiet (WR und WA) ein Parken von Lkw über 7,5 t sowie Kfz-Anhänger über 2 t nachts und an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Weitere Begrenzungen regelt der B.-Plan nicht.</p>
<p>3. Wichtige Fußwege Der Bereich zwischen Nordwestlicher Kurve und dem nahegelegenen Naherholungsgebiet Brünst ist im Plan eingezeichnet. Gibt es die Möglichkeit den Übergang bei der Regelsbacherstraße sicherer zu machen? Tempolimit 50 km/h und Zebrastreifen? Oder ist es möglich den Verkehrsspiegel zu putzen da dieser von den Bäumen schon sehr schmutzig geworden ist?</p>	<p><b>Der Einwand betrifft nicht die Festsetzungen des B.-Planes</b> Geschwindigkeit auf der Regelsbacher Straße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Querungshilfe an der Regelsbacher Straße wäre sinnvoll (hohe Kosten) ist aber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. In Rahmen der Straßenbegrenzungslinie müsste das möglich sein.</p>
<p>4. Verkehrsberuhigung Wilhelm-Dümmeler Straße Wir sprechen uns gegen eine Verkehrsberuhigung im Bereich des Nahversorgungszentrums aus. Begründung: Es ist bereits jetzt schon durch die hässlichen Poller bei der ehem. Sparkasse, den versetzten Parkplätzen vor der evang. Kirche, den ausparkenden Fahrzeugen vor den Geschäften und dem Rechts vor Lins Reglement kaum möglich schneller als die erlaubten 30 km/h zu fahren. Zusätzlich schrecken regelmäßige Kontrollen der kommunalen Überwachung die Durchfahrer ab. Allerdings befürchten wir dass durch die Einrichtung einer Verkehrsberuhigten Zone sich der Durchfahrtsverkehr rauf auf die Ansbacherstraße zur Schule am Museum verlagern würde. Dies wiederum erschwert es den Kindern die Straße zu überqueren welche jetzt schon teilweise sehr unübersichtlich ist. Des weiteren würden die Geschäfte (die auch vom Durchgangsverkehr leben) unter ausbleibenden Kunden leiden.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Eine Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird jedoch im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des künftigen Stadtteilzentrums stehen.</p>
<p><b>Bürger 16</b></p>	
<p>Es geht hier um den Bebauungsbereich W1 Reiheneckhaus Anwesen Siehe oben. Mir geht es hierbei im Einzelnen um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze Anfang Gartenhütte den ich auf maximal 50cm verringern würde.</li> </ul>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Der Abstand soll nicht reduziert werden. Der Abstand von 1m stellt ein Mindestmaß dar, auf dem noch etwas wachsen kann. Bei 0,5m ist das nicht sicher, da Fundamente und Rückenstütze des Bordsteines diesen Abstand auch noch mal reduzieren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bebauungsfläche der möglichen Gartenhütte auf 4m in der Tiefe zu erweitern.</li> </ul>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Es ist nicht vorgesehen, die Tiefe der Fläche für die Gartenhäuschen zu erweitern. Planungsziel ist es für die Reihenhäuser eine einheitliche Regelung zu treffen. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen würden größere Tiefen keine Strukturierung des</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>1. den Bereich links neben dem Haus 2. auszuweisen als Baufläche ab 1.0G bis Grundstücksgrenze für erweiterte Wohnfläche</p>	<p>Grundstücks mehr zulassen. <b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Eine Erweiterung der Baugrenze in dieser Richtung wird nicht vorgenommen, da der Abstand zur Grundstücksgrenze keinen Platz für eine Abstandsfläche zulässt. Eine Wohnflächenerweiterung erfordert eine Abstandsfläche von mind. 3,00m auf dem eigenen Grundstück.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Errichten eines Carport</li> <li>- das Errichten eines Carports auf der Eckgrundstücksfläche neben dem Stromhäuschen Ecke Wilhelm-Albrecht-Str. / Wilhelm-Dümmeler-Str.</li> </ul>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Es wird keine zusätzliche Fläche für einen Carport ausgewiesen, da in diesem Bereich eine Zufahrtmöglichkeit nicht gegeben ist (öffentlicher Längsparker entlang der W.-Dümmeler-Straße, Kurvenbereich) Zudem wäre die Lage eines Carports zur Betonung des unmittelbaren Kurvenbereiches städtebaulich ungeeignet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Fläche des Vorgarten auszuweisen zur Bebauung eines Erkers (Wintergarten)</li> </ul>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Wintergärten im Vorgartenbereich der Reihenhäuser sind nach wie vor nicht zulässig. Durch eine Baulinie entlang der Reihenhäuser wird die Flucht festgesetzt, um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern. Wohnraumerweiterungen, wie z.B. Vorhäuschen oder Toiletten sollen nicht zulässig sein. Es sollen nur Überschreitungen der Baulinie mit untergeordnete Bauteilen zulässig sein, die bei der Bemessung der Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben (Art.6 (8) BayBO). Ein Vordach als Wetterschutz wäre hingegen zulässig.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des weiteren geht es um den Begrünungsplan.</li> <li>- geplante Bäume im Abfahrtsbereich Regelsbacherstr./ Wilhelm-Dümmeler-Str. wenn diese keine ausgewiesene Parkflächen vereinnahmt bin ich dafür ansonsten dagegen.</li> <li>- der geplante Baum am Eck Wilhelm-Dümmeler-Str. / Wilhelm-Albrecht-Str., wenn dieser keine ausgewiesene Parkfläche sowie die Zufahrt zu meinem Parkplatz versperrt bin ich dafür ansonsten dagegen.</li> </ul>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Die geplanten Bäume im Kreuzungsbereich zur Regelsbacher Straße werden nicht mehr festgesetzt, da sie aufgrund des Leitungsbestandes nicht pflanzbar sind.</p> <p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Am östlichen Ende der Parkbucht wird ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Die Lage ist jedoch verschiebbar. Die Parkfläche für Längsparker wird dadurch insgesamt etwas kleiner.</p>
<p><b>Bürger 17</b> (02.08.2017)</p>	
<p>Anbei erhalten Sie meine Anregungen zu dem Bebauungsplan - vornehmlich basierend auf der Ortsbegehung am 29.08.2017.</p>	

## Anregungen

## Abwägungsvorschläge

### 1. Ecke Dr. Haas Straße/Wilhelm-Albrecht Straße

Die Aufstockung der benachbarten Wohnblöcke ist zunächst unstrittig. Für Stellplätze muß dann gesorgt werden.

Das dafür schöne, alte Bäume weichen müssen ist bedauerlich.

Eventuell kann auch zunächst geprüft werden, ob nicht am oberen Ende der Haas Straße Schrägparker eingezeichnet werden - damit würde dann auch der Abstellplatz für die LkW (vornehmlich Leih-LkW) entfallen. Außerdem würde es die Straße schmaler machen und damit zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Sollte ein Parkhaus unumgänglich sein, schlage ich vor 2-geschossig zu bleiben, und ein Stockwerk "tiefer" zu legen.

Wenn dann schon neue geschützte Parkplätze entstehen, sollte auch eine große Zahl an Ladeplätzen für eAutos mitgeplant werden.

Auf dem Dach der Anlage könnte dann ja als optischer Ausgleich für die Bewohner der Hochhäuser eine Grünfläche angelegt werden.

### 2. Wilhelm-Dümmeler-Straße

Die Straße muss vor dem Kindergarten und dem Gemeindezentrum unbedingt verkehrsberuhigt aber übersichtlich bleiben. Neben den Parkplätzen dienen auch die bestehenden Poller diesem Zweck. Sollten diese durch Bäume ersetzt werden - mit Verkehrsinsel - sollte vorher unbedingt die Polizei und der Bauer (ich glaube Herr Adelt ist betroffen) befragt werden.

Die Poller sind zum einen robust und werden immer wieder von LkW angefahren - was dann mit Bäumen passiert? Das Thema wurde vor 8 Jahren schon einmal angegangen - damals wurden aus praktischen Gründen die Poller belassen. U.a. auch, weil der Bauer

### **Kenntnisnahme**

In der Bauleitplanung werden die Straßenbegrenzungslinien, die Straßenflächen sowie eine Mindestanzahl von Stellplätzen und Bäumen festgesetzt. Weitere Straßenraumgestaltung, wie die Anordnung von Stellplätzen ist Gegenstand einer Straßenplanung.

**Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Wandhöhe für Parkhaus soll 6,50m nicht überschreiten.

### **Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt.**

Ladeplätze für Elektro-Autos werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt.

Derzeit wird ein Elektromobilitätskonzept erstellt, in dem der Bedarf und Grobstandorte für Landesäulen festgelegt werden. Die Detailplanung für geeignete Parkplätze erfolgt dann im Nachgang. Durch die Ausweisung der meisten Flächen als Allgemeines Wohngebiet wären die Elektroladesäulen auch zur gewerblichen Nutzung im Eichwasen zulässig.

### **Die Anregung wird berücksichtigt.**

Grundsätzlich ist die Begrünung von Flachdächern festgesetzt.

### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wilhelm-Dümmeler-Straße entfällt im Rahmen dieses B.-Planes. Eine Verkehrsberuhigung in der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist weiterhin Planungsziel wegen der Aufenthaltsqualität als Stadtteilzentrum. Die Wilhelm-Dümmeler-Straße wird jedoch im Bereich des Zentrums aus dem Geltungsbereich des B.-Planes herausgenommen, da dieser Abschnitt dem Ortszentrum zugeordnet ist und Festsetzungen zur Straße eng im Zusammenhang mit der Gestaltung des

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
mit sehr großen breiten Fahrzeugen da durchkommen MUSS.	künftigen Stadtteilzentrums stehen.
<p>3. Garagendächer Wilhelm-Albrecht-Str./Dr. Max Herold-Str. Die Garagendächer zu begrünen ist sicherlich nett. Ich hoffe das ist nicht als Muss zu verstehen. Einige Besitzer haben ja schon kleine Solaranlagen auf den Dächern. Klein deshalb, weil elektrische Garagentore damit betrieben werden - und das ist ein sehr sinnvoller Zweck. Wer weiß wo in 20 Jahren die Effizienz von Solaranlagen liegt? Wenn dann nur Grünes auf dem Garagendach erlaubt ist, statt Anlagen zur Energiegewinnung, wäre es doch schade.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Entsprechend der textlichen Festsetzung C)19 sind Flachdächer zu begrünen (die Festsetzung greift bei Erneuerung der Garagen). Aufgeständerte PA-Anlagen sind alternativ ebenfalls zulässig.</p>
<p>4. Erlaubnis zur Installation von Windrädern? Es gibt auch sehr kleine Windräder, die auf Masten sitzen, die maximal einem Laternenpfahl entsprechen, Gehört so etwas zu den Anlagen, die zukünftig genehmigungsfrei gebaut werden können?</p>	<p><b>Die Anregung ist berücksichtigt.</b> Grundsätzlich sind Nebenanlagen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Inwiefern es sich bei dem Windrad um eine genehmigungsfreie Anlage handelt ist eine bauordnungsrechtliche Frage und ist kein Regelungsinhalt des B.-Planes. (Kleinwindanlagen sind gemäß aktueller BayBO bis 10m Höhe verfahrensfrei.)</p>
<p>5. Verlagerung Wertstoffsammelstelle Wilhelm-Dümmeler-Str. (gegenüber Kirchenzentrum) 1 Und wohin damit? Das ist nicht schön, aber für die Mitbürger auf der Seite vom Eichwasen bequem. Und was bequem ist wird genutzt. Vielleicht kann man ja noch einen Holzzaun drum herum bauen, aber der Standort ist gut.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Standorte für die Wertstoffsammelstellen nicht gesondert festgesetzt.</p>
<p>6. Elektromobilität Wo immer es möglich ist, sollte bereits heute daran gedacht werden, Stellplätze so anzulegen, das unkompliziert Ladeinfrastruktur angebaut werden kann. Das wäre zum einen das bereits erwähnte Parkhaus/Parkdeck. Eventuell entsteht ein zweites in der Wilhelm-Dümmeler-Str. ? Auch Freiflächen bieten sich an - so der Platz vor dem Garagenhof 873/304 (hier ist übrigens ein Baum auf privatem Grund eingezeichnet - das geht nicht, weil der Baum auf städtischem Grund stünde oder in einer privaten Garageneinfahrt - stattdessen steht dort, wo auf dem Plan der Baum steht, heute eine Laterne). Außerdem ist da noch 873/82 - ein ebenfalls großer Garagenhof - mit Freiflächen. Oder 873/3 .... Grundsätzlich halte ich die Ladeinfrastruktur in Schwabach für eine Pendlerstadt für unzureichend. Die meisten Mitbürger werden doch mit dem Auto nach Nürnberg oder Ansbach fahren, also knapp 50km weit. Ergo beste E-Auto Entfernung. Wenn das auch</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> E-Ladestationen können als Nebenanlage in den Baugebieten oder im Straßenraum errichtet werden. Derzeit wird ein Elektromobilitätskonzept erstellt, in dem der Bedarf und Grobstandorte für Ladesäulen festgelegt werden. Die Detailplanung für geeignete Parkplätze erfolgt dann im Nachgang. Durch die Ausweisung der meisten Flächen als Allgemeines Wohngebiet wären die Elektroladesäulen auch zur gewerblichen Nutzung im Eichwasen zulässig. Es wird empfohlen, Photovoltaikanlagen zur Elektromobilitätsnutzung zu errichten.</p> <p><b>Der Einwand bzgl. des Baumstandortes wird berücksichtigt.</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>nur geringste Bruchteil der Pendler machen würde, wäre doch Schwabach mit 4 Lastestationen im Stadtgebiet völlig überlastet. Wenn jetzt im Eichwasen so viel neu geplant wird - und Stellplätze verlegt werden sollen, Straßen beruhigt werden, etc. Dann ist doch die Gelegenheit das ganze aufzustocken?</p>	<p>Die Festsetzung dieses Baumes entfällt aufgrund des Leistungsbestandes (Gas und Strom auf der Garageneinfahrt gegenüberliegenden Seite).</p>
<p><b>Bürger 18</b> (02.08.2017)</p>	
<p><b>1. Änderung der Geschoßhöhe:</b> Beschlussvorlage öffentlich A.41/18372017 Wohnhäuser in der Konrad-Lämmermann-Straße: Meine Eltern haben bewusst das Grundstück wegen der eingeschossigen Bauweise erworben. Dies gilt gleichermaßen auch für uns.</p> <p>Wir sind nicht damit einverstanden, dass die Geschoßhöhe geändert werden kann. Durch Veränderung würde die Wohnqualität der bestehenden Häuser erheblich leiden und das Straßenbild deutlich nachteilig verändert werden. Hier bitte ich um Ihre Information, ob Bestandschutz besteht.</p> <p>Für Häuser in der Johann-Appler-Straße und in der Josef-Fensterer-Straße ist eine mögliche Änderung der Geschoßhöhe nicht geplant. Die Konrad-Lämmermann-Straße liegt ähnlich wie die genannten Straßen am Ortsrand. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist eine Ungleichbehandlung, der wir widersprechen.</p>	<p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b> Möglichkeit der Aufstockung 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. In Konrad-Lämmermann-Straße fügt sich eine zweigeschossige Bebauung in den Bestand der bereits zweigeschossigen Reihenhäuser (im Süden) und der zweigeschossigen Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Osten) ein. In den anderen genannten Straßen 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.</p>
<p><b>2. Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet</b></p> <p><u>Definition reines Wohngebiet:</u> Quelle: <a href="http://lexikon.immobiliien-fachwissen.de/index.php?UID=OOOOOOOO&amp;ATOZ=&amp;">http://lexikon.immobiliien-fachwissen.de/index.php?UID=OOOOOOOO&amp;ATOZ=&amp;</a> Bei reinen Wohngebieten stehen die Wohnbedürfnisse der dort siedelnden Menschen im Vordergrund, insbesondere die Wohnruhe. Diese Baugebietsart zeichnet sich dadurch aus, dass stringent alle Nutzungen, die das Wohnklima stören könnten, nicht zugelassen werden. Möglich ist (als Ausnahme gedacht) eine Berufsausübung, die keine störenden Auswirkungen hat. Aber auch Läden, die der täglichen Versorgung der Bewohner dienen, sowie kleine Beherbergungsgewerbe können in reinen Wohngebieten als Ausnahme zugelassen werden, ebenso Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle,</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gleiches gilt für andere Anlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienen. Klargestellt ist auch, dass in reinen Wohngebieten Gebäude zulässig sind, die der Betreuung und Pflege von Personen dienen, die das Gebäude bewohnen, also Altenwohnheime und Pflegeheime. Unzulässig sind aber Heime oder Unterkünfte, die nur für die temporäre Unterbringung von Personen bestimmt sind. Garagen und Stellplätze sind zulässig, soweit damit der durch die Wohnbebauung verursachte Bedarf gedeckt wird.</p> <p><b>Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)</b></p>	
<p><u>Definition allgemeines Wohngebiet:</u>  Quelle: <a href="http://lex1.kon.immobiliien-fachwissen.de/index.php?U_ID=OOOOOOOOO&amp;ATOZ=&amp;">http://lex1.kon.immobiliien-fachwissen.de/index.php?U_ID=OOOOOOOOO&amp;ATOZ=&amp;</a></p> <p>Allgemeine Wohngebiete sind von den vier Wohngebietsarten, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschreibt, das am häufigsten festgesetzte Wohngebiet. Sie haben nicht den strengen Wohncharakter des reinen Wohngebietes, denn sie dienen nur "vorwiegend" dem Wohnen. Was im allgemeinen Wohngebiet an Bauvorhaben zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig ist, ergibt sich aus § 4 BauNVO. Das typische Profil des allgemeinen Wohngebietes ist geprägt durch Wohngebäude, Läden, Gastwirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Zu den im Ausnahmekatalog stehenden möglichen Vorhaben zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ohne Größenbegrenzung), nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gärtnereien und auch Tankstellen.</p> <p><b>Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)</b>  <b>Belästigungen können neben Lärmeinwirkungen auch Geruchsbelästigungen sein.</b></p> <p>Selbst wenn die Ausnahmen von vorneherein ausgeschlossen bleiben sollen, gelten doch andere Immissionsrichtwerte.</p> <p>In reinen Wohngebieten können Läden, die der täglichen Versorgung der Bewohner dienen, sowie kleine Beherbergungsgewerbe zugelassen werden, ebenso Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gleiches gilt für andere Anlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienen und eine Berufsausübung, die keine störenden Auswirkungen hat möglich ist. Dies ist bereits jetzt praktisch der Fall. Die Argumentation für die Nutzungsänderung von reinem in allgemeines Wohngebiet entfällt damit.</p> <p>Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanes wurde betont, dass die Wohnqualität</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Klarstellung</b>  Die genannten Nutzungen in den Reinen Wohngebieten können nur als Ausnahme zugelassen werden</p> <p>Freie Berufe sind in Räumen im WR zulässig. Andere Berufsausübungen sind nicht zulässig, es sei denn, es sind Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tgl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.</p> <p><b>Der Einwand bzgl. Allgemeinem Wohngebiet wird nicht berücksichtigt.</b>  Der überwiegende Teil der Wohnbebauung des Eichwasens wird</p>

## Anregungen

im Stadtteil Eichwasen verbessert werden soll. Durch die Nutzungsänderung ist hingegen eine Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten, die durch zusätzliche Bäume nicht ausgeglichen werden kann.

Insbesondere weisen wir hier auf die dann zulässigen höheren Immissionsrichtwerte hin. Beschlussvorlage öffentlich A.41/18372017 Absatz Art der baulichen Nutzung: Wohnbaugrundstücke südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße sollen in allgemeines Wohngebiet geändert werden. Die Konrad-Lämmermann-Straße liegt westlich davon, d. h. bleibt reines Wohngebiet.

Unverständlich ist, warum es zukünftig im Eichwasen ein reines Wohngebiet und ein allgemeines Wohngebiet geben soll. Auch hier zeichnet sich eine Ungleichbehandlung ab.

## Abwägungsvorschläge

als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einzige Ausnahme sind die 6 Hochhäuser, für die aufgrund der hohen Dichte ergänzende Nutzungen nicht angebracht sind.

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. Die Festsetzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders 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.

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 dieser Richtung an.

Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig: die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 das konkret geplante Unternehmen im Zuge des Genehmigungsverfahrens entschieden werden kann. Entsprechend ist die Betriebsbeschreibung mit den Bauvorlagen einzureichen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	<p>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. Die Ausweisung eines WA hat u.a. folgende wesentliche Vorteile: Photovoltaikanlagen, die gegen Entgelt in das öffentliche Netz einspeisen und Elektroladestationen zählen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und wären ausnahmsweise zulässig. In den WA-Gebieten ist eine über die freien Berufe hinausgehende Nutzung der Wohnräume möglich (z.B. Büronutzung in der Wohnung).</p> <p>Die gemäß §4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
<p><b>3. Ruhender Verkehr</b> Die Parkplatznot im Eichwasen ist hinreichend bekannt. Bei Ansiedlung von Geschäften etc. im Wohngebiet wird dies noch verstärkt. Weitere Geschäfte können durchaus noch im Stadtteilzentrum angesiedelt werden. Das ist ausreichend. Mit der zusätzlichen Pflanzung von Bäumen wird das knappe Parkplatzangebot weiter eingeschränkt.</p> <p><b>4. Begrünung und Anpflanzung weiterer Bäume</b> Wir sind der Meinung, dass ausreichend Bäume vorhanden, die Gärten schön angelegt sind, Wald in unmittelbarer Nähe ist und nicht noch weitere Vorgaben erforderlich sind.</p>	<p><b>Der Einwand wird berücksichtigt.</b> Es werden aufgrund des Leitungsbestandes wesentlich weniger Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt als im Vorentwurf. Die Festsetzung beschränkt sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume sowie Ergänzungen innerhalb der Parkbuchten. Damit entfallen im gesamten Plangebiet ca. 3 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.</p> <p><b>Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.</b> Bäume auf Privatgrund werden im Entwurf des B.-Planes auf dem Planblatt nicht mehr festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird für jedes Grundstück, das größer als 250m<sup>2</sup> ist, die Pflanzung eines klein-mittelkronigen Baumes je angefangene 400m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei werden bestehende Bäume angerechnet und die Festsetzung greift nur, wenn eine bauliche Erweiterung oder ein Neubau errichtet werden. Der Baumstandort ist frei wählbar.</p>
<p><b>5. Regelsbacher Strasse</b> Uns ist bekannt, dass es für die Regelsbacher Straße andere Zuständigkeiten gibt. Trotzdem der Hinweis: Thema des Bebauungsplanes ist auch die Verbesserung der Wohnqualität. Die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der Regelsbacher Strasse ist für die angrenzenden Anwesen hoch (Rennstrecke!). Eine Reduzierung der zulässigen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Einwand betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. (Anmerkung: Die Geschwindigkeit ist bereits durch ein Verkehrszeichen auf 60 km/ h reduziert)</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Geschwindigkeit würde hier schon ein wenig Abhilfe schaffen. Der Eichwasen gehört zu Schwabach. Könnte die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden oder evtl. das Ortsausgangsschild entsprechend versetzt werden?  Anmerkung: Auch hier würde die Nutzungsänderung höhere Lärmpegel zulassen. Ist das so gedacht?</p>	<p>Im Allgemeinen Wohngebiet sind höhere Lärmpegel zulässig. Die Festsetzung WA erfolgt jedoch nicht aus diesem Grund, denn an der Regelsbacher Straße (Staatsstraße) ändert sich nichts. Es ist nicht mit einer höheren Lärmbelastung als bisher zu rechnen.</p>
<p><b>Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)</b></p>	
<p><b>Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung</b> (26.07.2017)</p>	
<p>Bei Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz Nachverdichtung Abstandsflächen nicht auf eventuell betroffenen städtischen (privaten) Flächen liegen dürfen. Die Kostenübernahme für die geplante Straßenverkleinerung und -begrünung ist abzuklären.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Es liegen keine Abstandsflächen auf städtischen Grundstücken.</p>
<p><b>Klimaschutzmanagement</b> (über Ref. 2, 02.08.2017)</p>	
<p>Aus klima-fachlicher Sicht, sind mehrere Aspekte des Bebauungsplans E-3-17 für das Gebiet „Schwabach Eichwasen“ zu begrüßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahverdichtung (Verbesserte Energieeffizienz, geringerer Flächenverbrauch),</li> <li>- Zentrale Versorgungsstrukturen (im Sinne von „Klimaschutz durch kurze Wege“),</li> <li>- Verbesserte Bedingungen für Fuß- und Radverkehr,</li> <li>- Begrünung und Entsiegelung von Flächen (gelten als Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel; längere Hitzeperioden und stärkere Niederschlagsereignisse sind zu erwarten).</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Schwabach. Leider werden die Begriffe „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ im textlichen Entwurf bisher nicht erwähnt. Die entsprechenden Maßnahmen auch als „Klimaschutz-“ und „Klimaanpassungsmaßnahmen“ zu kommunizieren kann helfen, weitere Fördermittel für diese Maßnahmen zu akquirieren, bzw. evtl. als Best-Practice / Leuchtturmprojekt bei Wettbewerben zu platzieren. Darüber hinaus zeigt die Auseinandersetzung mit Klimaanpassung, dass eine weitere Komponente der Wohn- und Aufenthaltsqualität für Schwabacher Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt wird.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>  In der Begründung und im Umweltbericht wird auf die Auswirkung der Festsetzungen auf das Klima eingegangen.</p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<p>Außerdem noch folgender Hinweis zum Thema Mobilität: Neben den sehr wünschenswerten, verbesserten Bedingungen für Fußgänger und Radverkehr, wird das Thema Elektromobilität bisher nicht angesprochen. Standorte für Elektroladesäulen sollten mitgedacht werden. Untersuchungen zu potentiellen Standorten für ELadesäulen sind von Seiten der Verkehrsplanung (Fr. Pauly) bzw. den Stadtwerken geplant. Hier sollte eine frühzeitige Abstimmung erfolgen.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Im Januar 2018 wird die Bearbeitung eines Elektromobilitätskonzeptes extern vergeben werden. Mit Ergebnissen ist noch 2018 zu rechnen. Darin werden Standorte in Schwabach ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt keine speziellen Standorte fest, jedoch im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sind gewerblich zu nutzende Ladesäulen zulässig.</p>
<p><b>Tiefbauamt</b> (31.07.2017)</p>	
<p>Seitens des Tiefbauamtes wird zur Aufstellung oben genannten Bebauungsplanes, insbesondere Nachverdichtung, Verlagerung des ruhenden Verkehrs und die Sicherung von Grünflächen/Grünverbund, nachfolgend Stellung genommen:</p>	
<p><u>1. Sachgebiet Stadtentwässerung</u> Unter Berücksichtigung der Lage und des Trassenverlaufs der öffentlichen Abwasserkanäle sind folgende Baumstandorte als kritisch zu betrachten: - Wilhelm-Albrecht-Straße 2-22, nördlicher Straßenbereich ohne Parkbuchten - Wilhelm-Albrecht-Straße 54-62, westlicher Fahrbahnbereich - Wilhelm-Dümler-Straße, südlicher Fahrbahnbereich</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> Die Bäume werden auf den genannten Standorten im Entwurf des B.-Planes nicht mehr festgesetzt.</p>
<p>Zu C) Grünordnung, Punkt 12, wird auf die festgelegten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Leitungsachsen und Bäumen, (siehe E) Hinweise Punkt b), verwiesen. Diese Forderung gilt auch für private bestehende Hausanschlussleitungen.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> In den Hinweisen Punkt b) wird nicht zwischen öffentlich und privat unterschieden. Sie gelten somit für alle Baumpflanzen bzw. Leitungsverlegungen. Zudem werden auf Privatflächen keine Bäume mit Standortbindung festgesetzt.</p>
<p>Zu Punkt e) Abführung von Oberflächenwasser, Unterpunkt Regenrückhaltung, ist zu ergänzen: „Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt“.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> In den Hinweisen Punkt f) wird ergänzt, dass „Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt“.</p>
<p>Ansonsten bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<u>2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> Beim Anlegen der Baumgrünflächen ist auf die Funktionalität der vorhandenen Straßenentwässerungsrinnen zu achten. Evtl. werden zusätzliche Sinkkästen benötigt.	<b>Kenntnisnahme</b> Betrifft nicht die Regelungsinhalte des B.-Planes, sondern die spätere Bauausführung
Der lichte Verkehrsraum der Fahrbahn darf zwischen den Bäumen nach RAS 06 7,35 m nicht unterschreiten (eingeschränkter Begegnungsverkehr Lkw/Lkw: 6,35 + 2 X 0,50 m).	<b>Der Hinweis ist berücksichtigt.</b> Durch die Bebauungsplanung werden die lichten Verkehrsraumprofile nicht eingeschränkt.
Die Belange des Baumschutzes der Stadt Schwabach sind zu beachten.	<b>Kenntnisnahme</b>

Stand: 26.03.2018