BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/289/2019**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Bebauungsplan E-3-17, Eichwasen
- Abwägung öffentliche Auslegung
- Billigung Bebauungsplanentwurf und erneute öffentliche Auslegung

Anlagen:
1- Planblatt E-3-17 (Stand März 2018)
2- Entwurf Satzung (Stand März 2018)
3- Übersichtslageplan, Anlage 2 zur Satzung (Stand März 2018)
4- Abwägungsvorschläge zur Öffentlichen Auslegung vom 04.07.-04.08.2018
5- Planblatt E-3-17
6- Entwurf Satzung
7- Übersichtslageplan, Anlage 2 zur Satzung
8- Entwurf Begründung
9- Umweltbericht, Anlage 1 zur Begründung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	19.03.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.03.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungsempfehlungen (Anlage 4) zu den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden als Abwägungsergebnis beschlossen.

2. Der als Anlagen 5, 6 und 7 beigefügte überarbeitete Bebauungsplanentwurf E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“ und die als Anlagen 8 und 9 beigefügte Begründung mit Umweltbericht, jeweils mit Planungsstand 01.02.2019, werden gebilligt.

3. Der Bebauungsplanentwurf E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

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

I. Zusammenfassung

Im Juni / Juli letzten Jahres fand die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes statt. Die eingegangenen Anregungen und Einwendungen wurden geprüft und sind entsprechend der Abwägungsempfehlungen der Verwaltung in den vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen. Dabei handelt es sich um wesentliche, die Grundzüge der Planung betreffende Änderungen des Bebauungsplanes.

In der heutigen Sitzung soll das Abwägungsergebnis beschlossen, der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die anschließende erneute öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen werden.

II. Sachvortrag

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 04.06.- 04.07.2018

Die Einwände konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf zwei Grundsatzthemen:

1. Die im Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 dargestellten Möglichkeiten der Nachverdichtung, in Form von Aufstockungen der Mehrfamilienhäuser an der Wilhelm-Albrecht-Straße, der Errichtung von Ergänzungsbauten (Querbauten) und ein zusätzliches Baufenster u.a. für den ruhenden Verkehr, werden von Bürgern bzw. Anliegern abgelehnt. Das Nachverdichtungspotential wird als Störfaktor und künftige Bedrohung der Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil Eichwasen empfunden.

   Weitere, damit im Zusammenhang stehende Themen sind der Wunsch nach dem Erhalt des Thüringer Wäldchens, die teilweise Ablehnung der Aufstockungsmöglichkeiten am westlichen Ortsrand (befürchtete Wohnwertminderung für den eingeschossigen Bestand), fehlende Stellplätze für bestehende Geschossbauten der 1960/70-er Jahre, insbesondere die der Hochhäuser, u.a.

2. Die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von bisher Reinem Wohngebiet (WR) zu künftig Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird ebenfalls von vielen Bewohnern abgelehnt. Die Bürger befürchten eine Störung der Wohnruhe durch die Zunahme von Lärm und Verkehr, eine Wertminderung der Immobilie und eine Ungleichbehandlung mit den im Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 im WR verbleibenden Hochhäusern.

   Im Rahmen der Beteiligung weist das Schulamt darauf hin, dass die Kapazität der Christian-Maar-Schule ausgeschöpft ist.

2. Umgang mit den Einwänden und Anregungen hinsichtlich der Planungsziele

2.1 Nachverdichtung

Die Innenentwicklung ist als wesentliches städtebauliches Ziel im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Weiter noch, wird die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung als definierte Zielsetzung im BauGB benannt. Diese Vorgaben gebieten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vor diesem Hintergrund wurden und werden Innenentwicklungspotentiale der Stadt Schwabach untersucht, erkannt und in bauplanungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Darüber hinaus bietet die Nachverdichtung die Möglichkeit vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen und so im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch in wirtschaftlicher Hinsicht gute Voraussetzungen für die Entstehung von neuem Wohnraum zu schaffen. Durch die vorhandene Erschließung kann die Realisierung zeitnah umgesetzt werden.
Der Stadtrat von Schwabach fasste am 28.09.2018 einstimmig einen Grundsatzbeschluss zur Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in der Stadt, in dem die hohe Priorität des Geschosswohnungsbaus und des sozialen Wohnungsbaus bekräftigt wurde.

Die Dichte der Gebiete mit Geschosswohnungsbau in Eichwasen wurde hinsichtlich der Nettowohndichte und Freiraumfläche pro Einwohner untersucht und mit anderen, ähnlichen

gelagerten Wohngebieten in Schwabach verglichen. Dabei ergab sich, dass sämtliche ermittelten Werte noch unter den üblichen Orientierungswerten liegen und die Dichte des Eichwasens im Rahmen mit vergleichbaren anderen Wohngebieten liegt.

Unter Abwägung der genannten Gesichtspunkte wird an den Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 dargestellt, grundsätzlich festgehalten. Um den zahlreich geäußerten Bedenken aus der Anlieger- und Bürgerschaft nachzukommen und den sozialen Frieden im Stadtteil Eichwasen zu wahren, wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Teil der Nachverdichtungsmöglichkeiten zurückgenommen.

Die Baufenster für die Ergänzungsbauten an den Nordseiten der Geschosswohnungsbau-Riegeln im Osten des Bebauungsplangebietes, deren Nutzen (Beeinträchtigung der Bestandsbauten), Wirtschaftlichkeit und Realisierungschancen als niedrig einzustufen sind, werden zurückgenommen. Die Erweiterungsmöglichkeit der drei nördlichen Geschosswohnungsbau-Riegel in Form eines zusätzlichen Geschosses wird nicht weiterverfolgt, da von Eigentümerseite diese Option in absehbarer Zeit nicht in Erwägung gezogen wird.

Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster u.a. für Anlagen des ruhenden Verkehrs vorgesehen, an der Dr.-Haas-Straße entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdigen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten (zwischen den Wohnblöcken) wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht.
Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird der Verlust von Bäumen und Grünflächen hingenommen. Es wird mit Festsetzungen der Grünordnung gegengesteuert (z.B. Begrünung von Flachdächern und Baumplanzungen entsprechend der GaStS mit großkronigen Bäumen entlang der Wilhelm-Albrecht-Straße).

Durch die Reduzierung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 wird auch der Eingriff in vorhandene Grünflächen (Thüringer Wäldchen) minimiert.

Die geplante mögliche Nachverdichtung von eingeschossigen Wohnhäusern am westlichen Ortsrand wird beibehalten. Das übergangsweise oder auch dauerhafte Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden muss hingenommen werden. Das Landschaftsbild entlang der Regelsbacher Straße (Staatsstraße, heranreichender Wald) erfährt keine Beeinträchtigung. Anders als am Südrand des Eichwasens, wo die Gebäude am Rand des Talgrundes (LSG) weit sichtbar sind und hier eine Abrundung zur Landschaft als erforderlich gesehen wird.

Die Zahl der Stellplätze wird von den Bewohnern als unzureichend eingeschätzt. Sie basiert auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung verbindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung, nach der ein Stellplatz für zwei Wohnungen gefordert wurde. Bei der geplanten baulichen Erweiterung bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der zur baulichen Realisierung gültigen Stellplatzsatzung. Mittels Bebauungsplan kann der über das Maß der geforderten Stellplätze hinausgehende Bedarf an privaten Stellplätzen nicht kompensiert werden. Im öffentlichen Straßenraum ist eine große Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Im Rahmen künftiger Straßenneugestaltungen werden aufgrund der großzügig bemessenen Straßenräume weitere öffentliche Stellplätze geschaffen.

2.2 Änderung Reines Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA)

Reine Wohngebiete sind in einer Stadt nicht zeitgemäß und entsprechen nicht dem aktuellen Leitbild der Stadtplanung. Eine Multifunktionalität von Stadtquartieren mit geringen räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung, Freizeit- und Bildungsorten trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei und fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Eine „Stadt der kurzen Wege“ ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung unabdingbar und wertet das Wohnviertel auf.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) enger gefasst. Neben den Hochhäusern ist auch der Bereich der mehrgeschossigen Wohnblöcke im Norden und Ostens von Eichwasen nach wie vor als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Wohndichte besonders hoch. Durch die vertikale Anordnung der Wohnungen, die über einen gemeinsamen Hauseingang erschlossen werden, würde ein Teil der im WA zulässigen Nutzungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Störungen verursachen und die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Um das Störpotential in dem Wohngebiet niedrig zu halten werden die gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden auch die im WA grundsätzlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Ortsteilzentrum gestärkt und dauerhaft erhalten. Die Überarbeitung und Aktualisierung der Festsetzungen im Bereich des Ortsteilzentrums wird in einem separaten Bebauungsplanänderungsverfahren behandelt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, weiterhin zulässig sind zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Ausschluss im Geltungsbereich), nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen sollen ausschließlich den Bewohnern des Eichwasens zur Ergänzung der Wohnnutzung dienen und der Wohnnutzung zu- und untergeordnet sein. Damit wird eine nach innen gerichtete gebietsinterne Versorgungsinfrastruktur ermöglicht, die mit der Nähe von Wohnen und Arbeiten eine verträgliche Vielfalt zulässt und so für die Lebendigkeit und Qualität des Stadtteils sorgt. Die Versorgungsangebote werden auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränkt, der gebietstypische Schutz der Wohnruhe wird damit gewährleistet. Folgende Nutzungsbeispiele sind bei einer gebietsverträglichen Größe zulässig: Friseur, Bäckerei, Metzgerei ohne Schlachtbetrieb, Konditorei, Schuhmacher, Schneider, Hundesalon, Fußpflege.

Eine weitere Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, die Veränderungen in der Arbeitswelt abzubilden und ein Arbeiten von zuhause aus zu ermöglichen. In einem WR sind die Arbeitsmöglichkeiten sehr eng gefasst und grundsätzlich nur den freien Berufen (Architekten, Ärzte, Steuerberater u.a.) vorbehalten. Die Ausweisung eines WA hat gegenüber dem WR wesentliche Vorteile. Alle häuslichen Tätigkeiten, die Einnahmen erzielen und in ihrer Struktur mit den freien Berufen vergleichbar sind, wie z.B. Homeoffice, Büroarbeiten, Schreibarbeiten, Vertretertätigkeit u.a. sind als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Da ein ungestörtes Wohnen weiterhin den Vorrang hat, wird in der Praxis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für das konkret geplante Unternehmen, z.B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens vor dem Gesichtspunkt der Wohnverträglichkeit entschieden.

3 Zusammenfassung der Änderungen im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf

3.1 Nachverdichtung

1 Die drei Baufenster für viergeschossige Querbauten entlang der Wilhelm-Albrecht-Straße entfallen.

2 Das Baufenster für Anlagen des ruhenden Verkehrs an der Dr.-Haas-Straße entfällt.

3 Die bestehende Fläche für ebenerdige Stellplätze wird um einen ca. 4 m breiten Streifen für eine doppelseitige Anordnung von Stellplätzen erweitert.

4 Bei den Geschossbauten nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3.1), wird auf die Aufstockungsmöglichkeit verzichtet.

5 Zwischen den vier östlichen Wohnblöcken werden zusätzliche Flächen für mögliche ebenerdige Parkierungsanlagen (Senkrechtparker) festgesetzt.

6 Das bisher festgesetzte Baufenster für die mögliche Erweiterung eines Wohnblocks nach Süden wurde um ca. 5 m auf die Fluchthöhe des nebenstehenden Wohnblocks verlängert, so dass die Errichtung eines Aufzugs ermöglicht wird.

7 Bei den vier östlichen Wohnblöcken wird die eingangsseitige Baugrenze um ca. 0,50 m erweitert, um eine Laubengangerschließung zu ermöglichen.

8 Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser (WA3) wird die festgesetzte maximale Wandhöhe von 3,50 m auf 4,00 m erhöht.

9 Um auf fehlende Stellplätze zu reagieren, wurde der Umgriff von festgesetzten Garagenzeilen der Reihenhausgebiete WA1 nochmals geprüft. Es erfolgten Erweiterungen, die sich an städtebaulich verträglichen Gebäudefluchten der Hauptgebäude orientieren und Bezug zu freizuhaltenden Kreuzungsbereichen nehmen.

10 In den Reihenhausgebieten WA1 und WA1.1 sind Nebenanlagen nach wie vor mit einem Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Das gilt auch an den seitlichen Begrenzungen und wurde im Plan ergänzt.

3.2 Änderung Reines Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohngebiet (WA)

11 Die Schank- und Speisewirtschaften werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

12 Beibehaltung Reines Wohngebiet: Die bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen der Geschossbauten südlich und nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße werden nunmehr als Reines Wohngebiet WR3 und WR3.1 festgesetzt.

13 Im Reinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf einzelne, dem Wohnen untergeordnete Räume begrenzt.

3.3 Weitere Änderungen entsprechend neuer Erkenntnisse

<u>Erschließung und Stellplätze</u>

14 Der als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzte Weg zwischen den Hochhäusern (WR2) und den Geschossbauten (WR3.1) wird entsprechend des Bestandes als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg ausgewiesen.

15 Es werden die Wege im Bereich der Geschossbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3) nicht mehr als öffentliche Fuß- und Radwege sondern als Eigentümerwege festgesetzt. Die Breite der Wege wird von 2,50 m auf 3,00 m erweitert, um die Feuerwehrdurchfahrt zu gewährleisten. Außerdem werden die Wege vor jedem der sechs Wohnblöcke durchgängig nach Süden bis zum in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg festgesetzt.

16 Im Bereich der Geschossbauten nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3.1) wurde die Bündelung der Stellplatzanlagen zu sechs Blöcken zugunsten der Bestandsfestsetzung (Stellplätze entlang der Straße) geändert.

<u>Gebäudehöhen</u>

17 Für die Reihenhausgebiete (WA1, WA1.1 und WA4) werden die Wandhöhen entsprechend der Bestandshöhe als „zwingend entsprechend Bestand“ festgesetzt. Die Festsetzung galt bisher als Maximalhöhe.

18 Für die Reihenhausgebiete (WA1, WA1.1 und WA4) erfolgt die ergänzende Festsetzung: „Im WA1, WA1.1 und WA4 gilt für untergeordnete Anbauten die oben festgesetzte Wandhöhe als Maximalhöhe.“

19 Das im Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) (Hochhäuser) wird künftig aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeit in WR1 und WR2 unterteilt, Für die 11- geschossigen Hochhäuser Wilhelm-Albrecht-Straße 32, 34 und 36 soll entsprechend des Bestandes eine maximale Wandhöhe von 33 m zulässig sein.

Gestalterische Festsetzungen

20 Unter dem Punkt Grundstückseinfriedungen erfolgt folgende ergänzende Festsetzung bzgl. von Sichtschutzwänden: „Im Bereich von Freisitzen, die dem Erdgeschoss der Wohngebäude baulich zugeordnet sind, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen, die als Sichtschutz dienen, auf einer Länge von höchstens 3 m gemessen ab der Außenwand des Gebäudes und in einer Höhe von höchstens 2 m bezogen auf die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe als Sichtschutz zulässig. Dabei ist, außer bei Reihenhäusern, ein Mindestabstand zu den Nachbargrenzen von 2 m einzuhalten."

21 Es wird die neue gestalterische Festsetzung „Freistehende Treppenanlagen sind ausgeschlossen." aufgenommen. Das gilt für alle Baugebiete.

Grünordnerische Festsetzung

22 Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird im Bereich des Thüringer Wäldchens durch den Wegfall des Parkdecks und der künftigen Ausweisung einer ebenerdigen Parkierungsanlage insgesamt erweitert.

23 Neue grünordnerische Festsetzung: Im Bereich der Geschossbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3) sind entlang der Straße großkronige raumwirksame Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind entlang der Straße verschiebbar. Es können die im Plan festgesetzten Bäume auf die erforderliche Zahl der Baumpflanzungen nach der jeweiligen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) angerechnet werden.

24 Neue grünordnerische Festsetzung: In allen Baugebieten ist zwischen Garagen/ Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche mit Ausnahme der Zufahrt ein mindestens 1 m breiter Streifen mit einer standortgerechten einheimischen Hecke zu bepflanzen. (mit erklärender Skizze)

25 Neben der Festsetzung „Spielplatz" wird im südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend des Bestandes und der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der „Bolzplatz" festgesetzt.

Weitere Änderungen

26 Die Trafostationen an der Wilhelm-Albrecht Straße (Bereich St.Gundekar-Werk und Bereich Geschosswohnungsbauten Gewobau) wurden entsprechend des Bestandes festgesetzt.

27 Die Zufahrt der Tiefgarage Wilhelm-Albrecht-Straße 2 und 4 wurde als Fläche für Parkierungsanlagen dem Bestand angepasst.

4. Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Billigung des überarbeiteten Entwurfs durch den Stadtrat erfolgt die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats.

Die Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs abzugeben bzw. nur die Einwände und Anregungen zu den geänderten Punkten werden einer erneuten Behandlung unterzogen.

III. Kosten

Es entstehen außer Personalkosten keine weiteren Kosten.