Bebauungsplanverfahren E-3-17, Öffentliche Auslegung gem.§3 Abs.2 BauGB vom 04.06. bis einschließlich 04.07.2018 (Stand 27.2.19)

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (06.06.2018)	
Bereich Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben direkt nicht berührt. Bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurden aus landwirtschaftlicher Sicht Anregungen vorgebracht und in der Abwägung berücksichtigt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich außerhalb des Baugebietes ist nicht erforderlich. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind nicht bekannt. Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
Bereich Forsten: Aus waldgesetzlicher oder forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Bay. Bauernverband, Roth (30.05.2018)	
Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schwabach (04.07.2018)	
Die Stellungnahme des BN vom 3. August wird aufrechterhalten.	
Ergänzend zu dieser Stellungnahme: Das Baufenster für ein Parkhaus in der Dr. Haas-Str./W.-Albrecht Str. würde bei Umsetzung den dort vorhanden Grünbestand sehr stark beeinträchtigen und vermindern.	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Das Baufenster, u.a. für ein Parkhaus, entfällt. Damit wird der Eingriff in die vorhandene Grünfläche (Thüringer Wäldchen) minimiert. Es werden zusätzliche ebenerdige Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen den Geschossbauten festgesetzt. Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird dort der Verlust von Bäumen und Grünflächen hingenommen. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Sehr viel sinnvoller erscheint die Errichtung eines Parkhauses auf dem südlich angrenzenden Garagenhof. Auch wenn die Besitzverhältnisse wahrscheinlich eine Umsetzung schwierig gestalten, würde sich der Aufwand zum Schutze des Klimas und des Grünbestandes unbedingt lohnen. Bitte nehmen Sie jede Möglichkeit einer Einflussnahme dazu wahr.	Der genannte Vorschlag ist städtebaulich sinnvoll und wäre zu begrüßen. Er ist aber zeitnah nicht umsetzbar. Der südlich angrenzende Garagenhof ist im Eigentum von über 50 verschiedenen Eigentümern. Das hier festgesetzte Baufenster ist ein Angebot und schafft die Möglichkeit, wenn sich die Eigentümer einig sind, hier einen neuen Baukörper, der zumindest die bisherigen Stellplätze für die angrenzenden Reihenhäuser beinhaltet, zu errichten. Die Erweiterungen der Geschosswohnungsbauten der Gewobau soll jedoch in absehbarer Zeit erfolgen. Eine Koppelung der beiden Bauvorhaben ist nicht realistisch. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann darauf kein Einfluss genommen werden.
Herzlichen Dank für die Aufnahme der Hinweise auf Gebäudebrüter in das Planblatt und in Beschlussvorlage. Nicht richtig ist der Verweis darauf, dass Mauersegler auf den vorhandenen Baumbestand ausweichen können. Die bekannten Mauerseglerbrutplätze beschränken sich im Übrigen auch nicht nur auf Gebäude mit Plattenverkleidung. Sie brüten auch unter Dachtraufen und in Mauerspalten. Der Mauersegler ist ein gesetzlich geschützter Vogel. Laut§ 42 Bundesnaturschutzgesetz ist es untersagt, Wohnstätten besonders geschützter Tiere zu zerstören. Mauersegler können bis zu 20 Mal am gleichen Ort brüten. Sie treffen jedes Jahr Anfang Mai in Deutschland ein. Bis Ende Juli haben die Tiere die Aufzucht des Nachwuchses bereits abgeschlossen und kehren in ihre Winterquartiere nach Afrika zurück. Das Überleben der Tiere hängt also vom Bruterfolg in dieser kurzen hochsensiblen Phase ab. Werden die gewohnten Nistplätze z. B. durch dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen verschlossen, kann aufgrund ihrer stark ausgeprägten Ortstreue der Bruterfolg einer ganzen Saison in Frage stehen. Schon die Einrüstung eines Hauses verhindert den Nestbau, da die An- und Abflugschneise versperrt ist. Wird das Haus Ende Juni mit einem Gerüst versehen, müssen die Jungen in den Nestern verhungern. Sanierungsarbeiten dürfen daher im Zeitraum von Mai bis August nicht durchgeführt werden. Auch bei der Sanierung der vorhandenen Bausubstanz insbesondere der mehrgeschossigen Gebäude, sollte in jedem Falle die UNB eingeschaltet werden. Auch Aktive des BN beraten gerne. Eine Liste von bekannten Mauersegler-Nistplätzen liegt der UNB vor, allerdings erhebt diese nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Für Ersatznistplätze am gleichen Gebäude ist bei Umbaumaßnahmen zu sorgen.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Der Hinweis zum Artenschutz wird dahingehend geändert, dass grundsätzlich im Vorfeld von Bauvorhaben, bei denen Bäume gerodet oder Arbeiten an mehrgeschossigen Gebäuden durchgeführt werden, von der UNB zu prüfen ist, ob im Einzelfall eine saP erforderlich ist. Die Einschränkung auf nur Gebäude mit Plattenverkleidungen entfällt damit. Die Begründung wird entsprechend ergänzt, indem nicht nur auf angrenzenden Baumbestand, sondern auch auf die realistische Möglichkeit hingewiesen wird, bei Bedarf an den betreffenden Gebäuden Ersatznistplätze anzubringen.
Stellungnahme vom 03.08.2017 Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird in den aufgeführten Grundzügen begrüßt. Die angestrebte Nachverdichtung, Verbesserung der Durchgrünung und	Kenntnisnahme

die Schaffung von begrünten Parkflächen ggf. auf mehreren Ebenen sind wichtige Ziele, die den klimapolitischen und gesellschaftlichen Herausforderungen gerecht werden.	
Empfohlen wird eine Aufnahme des kompletten Baumbestandes der unter die Baumschutzverordnung fällt. Im Rahmen einer Umweltprüfung sollte der Bestand an Gebäudebrütern (Mauersegler, Rotschwänze, Sperlinge) und Fledermäusen untersucht werden. Letztere haben eventuell hinter Fassadenplatten Sommerquartiere.	**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.** Eine pauschale Untersuchung sowie Baumkartierung im Vorfeld 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 Gebäudebrütern (Mauersegler, Rotschwänze, Sperlinge) und Fledermäusen zu rechnen ist und dass die Baumschutzverordnung im Geltungsbereich des B.-Planes gilt.
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.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Festsetzung standortgerechte, einheimische Bäumen und Sträucher zu pflanzen wird durch eine Pflanzliste mit Empfehlungen nicht aufgeweicht. Die Liste ist nicht abschließend.
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?	**Klarstellung** 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.
Deutsche Telekom Technik GmbH (02.07.2018) – nach Fristende eingegangen	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W71734842, PTI 13; PB L 2 Neubau, Lorena Zeus vom 20.07.20 17 genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	**Kenntnisnahme**
Stellungnahme vom 20.7.2018	

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.	**Kenntnisnahme**
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert 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.	**Kenntnisnahme** 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.	**Kenntnisnahme** 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.	**Kenntnisnahme** 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.	**Kenntnisnahme** 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.	**Der Hinweis ist berücksichtigt.** Im Bebauungsplan sind unter bereits Hinweise auf Schutzabstände zwischen Bäumen und Leitungen enthalten.
Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	

Gemeinde Kammerstein (04.07.2018)	
Der Entwurf des Bebauungsplans E-3-17 mit integriertem Grünordnungsplan "Schwabach-Eichwasen" der Stadt Schwabach wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Juni 2018 behandelt. Die Gemeinde Kammerstein erhebt gegen diesen keine Einwände.	**Kenntnisnahme**
Gemeinde Rednitzhembach (11.06.2018)	
Einwände werden nicht erhoben, da von der Gemeinde Rednitzhembach wahrzunehmende Belange nicht berührt werden.	**Kenntnisnahme**
Gemeinde Rohr (22.06.2018)	
Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat das oben genannte Vorhaben der Stadt Schwabacht in seiner Sitzung am Dienstag, 12. Juni 2018 behandelt und ohne Debatte den folgenden Beschluss gefasst: "Zu der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. E-3-17 11Schwabach-Eichwasen" der Stadt Schwabach im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden seitens der Gemeinde Rohr keine Einwände erhoben bzw. Anregungen mitgeteilt."	**Kenntnisnahme**
Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (27.06.2018)	
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Beachtung der Belange der Wirtschaft gern. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.	**Kenntnisnahme**
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine eigenen Planungen und Maßnahmen	
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall In der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen:	

Keine	
Rechtsgrundlagen: Entfällt	
Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Entfällt	
Holluba-Rau, Karin, Pflegerin f. Umwelt, Naturschutz und Klima (04.07.2018)	
Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass meine Stellungnahme zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung vom 8. August 2017 weiterhin gilt. Damals aufgeführte Punkte, die im B-Plan nicht berücksichtigt werden können, weil sie nicht Bestandteil des B-Planes sind, mögen bei weiterer Beplanung des Eichwasens als Anregung genutzt werden. Ich möchte hiermit folgende Anregungen bzw. Bedenken einbringen:	**Kenntnisnahme**
1. Anmerkungen allgemeiner Art: - Das Wachsen unserer Stadt wird gewünscht und vorangetrieben. Ob Wachstum grundsätzlich als positive Entwicklung betrachtet werden soll, könnte erst dann grundsätzlich ganzheitlich und gesamtpoltisch bewertet und abgewogen werden, wenn alle positiven und negativen Auswirkungen auf Infrastruktur und die langfristigen Folgekosten für die Stadt, auf Natur, Umwelt und Kleinklima, die dauerhaften Auswirkungen eines nicht korrigierbaren Verlustes an Boden, die Auswirkungen auf die heimische Landwirtschaft, Auswirkungen auf den Individualverkehr einschließlich des Nah- und Fahrradverkehrs für eine zukünftige Stadtentwicklung usw. auf dem Tisch liegen. Nur bei einer Abwägung aller Belange könnten zukünftige Belange entsprechend zielführend 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.	**Diese Anregungen betreffen übergeordnete Planungen und Entscheidungen** Das grundsätzliche Ziel, Wachstum zu gewährleisten, ist in den vorangegangenen Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung) aufgezeigt und abgestimmt. Die mit dem vorliegenden B.-Plan verfolgte Nachverdichtung zieht wesentlich geringere Auswirkungen auf die genannten Kriterien nach sich als beispielsweise eine Bebauung auf der grünen Wiese. Die Auswirkungen werden hier im Verfahren abgehandelt. Sie sind, abgesehen von wenigen Auswirkungen auf das Mikroklima, das Landschaftsbild und den Individualverkehr, relativ gering.
- Mit einem neuen B-Plan für den Eichwasen soll neben der Möglichkeit zur privaten Modernisierung in den vorhandenen Wohngebieten auch die Chance einer Verdichtung der Bebauung aufgezeigt werden. Eine sinnvolle Verdichtung ist durch die Zunahme an Bevölkerung aus Umwelt und Naturschutzgründen ohne weitere Landnahme von landwirtschaftlichen Flächen dringend geboten. Trotzdem muss bedacht werden, dass der	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Der Ortsteil Eichwasen ist im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude annähernd so dicht bebaut wie auch andere Gebiete in Schwabach. Der Anteil der Grünflächen pro Einwohner wird sich

Ortsteil Eichwasen bereits einer der dichtest bebauten Fläche von Schwabach ist. Deshalb ist eine Bebauung von bestehenden Grünflächen für sozialen Wohnungsbau sehr genau zu prüfen. Gerade in verdichteten Gebieten entstehen bei fehlenden Grünstrukturen und starker sozialer Entmischung soziale Brennpunkte.	reduzieren, jedoch liegt er immer noch in einem verträglichen Rahmen städtebaulicher Orientierungswerte. Um den Bedenken nachzukommen und den sozialen Frieden im Stadtteil Eichwasen zu wahren, wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Teil der Nachverdichtungsmöglichkeiten zurückgenommen.
- Deshalb ist auf die Mehrfamilienwohnblocks entlang der Wilhelm-Albrechtstraße zu verzichten. Eine derartig dichte Bebauung würde wegen den dazu notwendigen PKW-Stellplätzen eine Überbauung des sog Thüringer Wäldchens mit einer Autogarage erforderlich machen. Diese Grünzone ist schon jetzt bei der bereits dicht bebauten Nordostfläche absolut klimarelevant, die Bäume sorgen für Kühlung und steigern die Aufenthaltsqualität. Bereits im ABSP wurde der hohe Versiegelungsgrad und die mangelnde Durchgrünung für die Bereiche der Geschosswohnungen und Hochhäusern aufgezeigt.	**Der Einwand wird berücksichtigt.** 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. Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster, u.a. für die Errichtung eines Parkhauses an der Dr.-Haas-Straße, entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdigen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht. Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird der Verlust von Bäumen und Grünflächen hingenommen. Durch die Reduzierung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 wird auch der Eingriff in vorhandene Grünflächen minimiert. Es wird mit Festsetzungen der Grünordnung gegengesteuert (z.B. Begrünung von Flachdächern und Baumneupflanzungen entlang der Wilhelm-Albrecht-Straße auf den Grundstücken der Geschossbauten). **→ siehe auch Ausführungen zur Nachverdichtung unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 28 ff.)
- Dem Flächennutzungsplan von 2010 wurde eine Bevölkerungsprognose von +/- 42.000 zugrunde gelegt. Es ist zu befürchten, dass diese Zahl in absehbarer Zeit überschritten sein wird, sodass alle dazu untersuchten Parameter nicht mehr aktuell sind. Es muss geklärt werden, wann eine Erneuerung der allgemein gültigen Daten notwendig wird.	**Der Einwand betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan.** Der Flächennutzungsplan wurde 2011 beschlossen und ist somit relativ aktuell. Bei Bedarf wird er neu aufgestellt.
- Im Augenblick erfolgt überall auch die Verdichtung in Einfamilienstrukturen im Bestand vor allem durch Abriss und die darauffolgende absolute Flächennutzung bei einem Neu-	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird der

bau. Das führt zu massiven Veränderungen von charakteristischen Siedlungsentwicklungen früherer Jahre und schafft einen sichtbaren Einheitsbrei von angeblich modernen Wohnstrukturen. Zugleich verändert sich die Versickerungsfähigkeit von Regenwasser in Siedlungen. Für die geplante Verdichtung in Einfamilienbereich sind deshalb Baugrenzen und Bauhöhen harmonisch und werterhaltend fest zu definieren.	Grad der Flächenversiegelung begrenzt. Mit Nebengebäuden und Zuwegungen dürfen künftig max. 60% des Grundstücks versiegelt werden. Durch Baugrenzen und Baulinien werden Bereiche gesichert, die nicht bebaut werden sollen (z.B. Vorgärten und rückwärtige zusammenhängende Gartenflächen)
2. Anmerkungen zur Grünordnung/Naturschutz - Das Thüringer Wäldchen muss in Gänze als Grün- und Klimainsel erhalten bleiben. Baumnachpflanzungen zur Grünverdichtung sollten sofort erfolgen. Dazu muss die Kennzeichnung im B-Plan WA5.2 gestrichen werden und die Festsetzung "allgemeine Grünfläche" erfolgen. Das "Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben" würde sich mit der Zerstörung des nordöstlichen Grüngürtels massiv verändern. Im B-Plan ist dies fälschlicher Weise als gering eingestuft.	**Der Einwand (Baufenster Thüringer Wäldchen) wird berücksichtigt.** Durch Wegfall des Baufensters, u.a. für ein Parkhaus, wird der grundsätzliche Erhalt des Thüringer Wäldchens gewährleistet. Im Bereich der bestehenden Stellplätze werden ebenerdige Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Die Flächen des „Thüringer Wäldchens“ werden durch die Umgrenzung „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bestand geschützt. Die Festsetzung einer Grünfläche wird nicht als erforderlich gesehen.
- Unter Punkt "Schutzgut Mensch" wird im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld darauf hingewiesen, dass das Schutzgut als gering einzuschätzen ist. Gleichzeitig wird betont, dass die Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft als mangelhaft dargestellt ist. Auch wegen dieser Definition muß die geplante Bebauung des Thüringer Wäldchens zurückgenommen werden. Die gesamte Grünstruktur des Nordostens ist deshalb im B-Plan zu sichern.	**Klarstellung** Thüringer Wäldchen ist kein Siedlungsrand, entsprechend FNP ist östlich der Dr.-Haas-Straße noch Baufläche geplant, es bildet allerdings momentan den Rand des Stadtteils.
- Unter dem Punkt "Schutzgut Tiere und Pflanzen" wird die Biotopfunktion der Flächen im Plangebiet als gering eingeschätzt. Unter diesem Punkt sollte die besondere Qualität des Eichenwäldchens im Norden, der Schutzstatus und seine Bedeutung für Mensch und Umwelt besonders hervorgehoben werden.	**Der Anregung wird berücksichtigt.** Die Biotopfunktion des Eichenwäldchens wird im Umweltbericht hervorgehoben. Auf dem Planblatt ist der Geschützte Landschaftsbestandteil bereits nachrichtlich übernommen worden und als private Grünfläche festgesetzt.

- Bei weiteren notwendigen Baumneupflanzungen, vor allem entlang von Straßen ist auf genügend große Pflanzflächen zu achten und im Notfall sind bei Platzmangel unterirdische Wurzelsysteme anzulegen. Die Pflanzlöcher dürfen eine Größe von 12 m³ nicht unterschreiten, damit sich die Bäume auch in Zeiten des Klimawandels als Klimaregulatoren entwickeln können. Es mögen trotz befürchtetem Klimawandels vor allem verschiedene heimische Bäume gepflanzt werden und nicht nur klimarelevante Baumarten. - Bei bereits bestehenden Baumpflanzungen ist bei neuer Straßengestaltung darauf zu achten, dass die Pflanzlöcher, wenn das nicht schon geschehen, auf 12 m³ erweitert werden. Nur so können sich Bäume im Klimawandel behaupten.	**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Die Größe der Pflanzflächen für Bäume im öffentlichen Straßenraum wird Bestandteil einer späteren Straßenplanung sein bzw. wird bei der Planung/ Pflanzung durch die Stadt berücksichtigt werden.
- Die Ausweisung von Baufenstern muss so erfolgen, dass auf vorhandene Grünstrukturen Rücksicht genommen wird.	**Die Anregung wird größtenteils berücksichtigt.** Durch die Festsetzung von Flächen für den ebenerdigen ruhenden Verkehr zwischen den Geschossbauten sind z.T. Grünstrukturen betroffen. Im Gegenzug wird auf das Baufenster, u.a. für ein Parkhaus, verzichtet. Die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau rechtfertigt dieses Vorgehen.
- Bei Aufstockungen von Mehrfamilienhäusern sind diese auf Nistplätze von Mauerseglern zu untersuchen. Als Ausgleich müssen beim Umbau neue Nistmöglichkeiten eingeplant werden. Das kann auch bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit fertigen Bauelementen verpflichtend festgelegt werden.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Hinweis zum Artenschutz wird dahingehend geändert, dass grundsätzlich im Vorfeld von Bauvorhaben, bei denen Bäume gerodet oder Arbeiten an mehrgeschossigen Gebäuden durchgeführt werden, von der UNB zu prüfen ist, ob im Einzelfall eine saP erforderlich ist.
- In der Grünordnung soll weiterhin zur Bereicherung der Artenvielfalt klar geregelt werden, dass "Vorgärten - abzüglich zulässiger Nutzungen - zu begrünen sind." Die im Augenblick in Mode kommenden Kieselsteingärten, oft auf Folie angelegt, wo keine Wasserversickerung stattfinden kann, sind rechtlich zu unterbinden.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Festsetzung C.13 besagt, dass Vorgärten zu begrünen sind.
- Flachdachgaragen sind artenreich zu begrünen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Festsetzung C.19 besagt, dass Flachdächer artenreich zu begrünen sind.
<u>3. Anmerkungen zum Thema Verkehr</u> Um den Durchgangsverkehr im Eichwasen möglichst gering zu halten, ist eine Einbahnregelung mit Kreisverkehr, also von der Regelsbacher Straße über die Wilhelm-Albrechtstraße, Dr Haas-Straße zum Pointgraben und zurück über die Wilhelm-	**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

DümmlerStraße zu prüfen. So könnte neuer Straßenraum für zusätzliche Begrünung und für den Ausbau von Fahrradwegen bei gleichzeitigem Gewinn von weiteren ebenerdigen Parkflächen möglich gemacht werden. Der Durchgangsverkehr würde gebremst werden.	im Zuge der konkreten Straßenplanung. Hierzu wären dann weitere Beteiligungsverfahren vorgesehen. Es wäre dazu ein Antrag im Verkehrsausschuss zu stellen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem nicht entgegen. (Die Wilhelm-Dümmler-Straße sollte dabei jedoch grundsätzlich für den Durchgangsverkehr gegenläufig befahrbar bleiben, um nicht die Fahrzeuge noch zusätzlich durch das Wohngebiet (Wilhelm-Albrecht-Straße) zu leiten.)
- Es ist erfreulich, dass über eine Abweichung von der Stellplatzsatzung nachgedacht wird, um einen Carsharingplatz für 5 Stellplätze zuzulassen. Noch kann dies in B-Plänen nicht festgelegt werden. Damit die Akzeptanz und das Bewußtsein sowohl in politischen Gremien als auch bei der Bevölkerung für die negative Raumnutzung durch Automobilität angesichts des Klimawandels zu Gunsten von Grünflächen wachsen muss, besteht die Notwendigkeit Carsharing erfahrbar zu machen. Es sind deshalb während der B-Planentwicklung weitere Anstrengungen vor allem im Bildungsbereich zu tätigen, die Anwohner im Eichwasen von einer zukunftsfähigen Mobilität überzeugen, damit möglichst viel Grün erhalten bleiben bzw zu Gunsten von allgemeiner Lebensqualität zurückgewonnen werden kann. Ein Stadtteilcarsharing ist gezielt mit den Bürger_Innen zu entwickeln.	**Die Anregung betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan.** Es wird gegenwärtig ein Elektromobilitätskonzept erarbeitet. Öffentlichkeitsarbeit ist gegenwärtig seitens der Verwaltung nicht vorgesehen.
- Der ÖPNV muss weiter ausgebaut werden. Entsprechende Haltestellen sind einzuplanen.	**Die Anregung betrifft nicht unmittelbar die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Kenntnisnahme** Drei Haltestellen im Gebiet werden als ausreichend betrachtet. Seitens des Stadtverkehrs bestehen zum Ausbau weiterer Haltestellen auch keine Absichten. Entsprechend des Nahverkehrsplanes für Schwabach sind die Einzugsbereiche für eine Haltestelle mit einem Radius von 300m angegeben. Diese Bereiche überschneiden sich sogar im Eichwasen, abgesehen von einem keinen Bereich von Einfamilienhäusern am Rand.
<u>4. Anmerkung zum Thema Energie</u> - Bei Umbaumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass Dächer sinnvoll für PV-Anlagen genutzt werden können.	**Kenntnisnahme** Der Bebauungsplan gibt die Rahmenbedingungen für PV-Anlagen vor.
- Geeignete Dachflächen für PV-Anlagen, die sich evtl als Contractingmodell für Stadtwerke oder entsprechende Nutzungsgenossenschaften eignen, sollten bereits im B-Plan entsprechend gekennzeichnet werden.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der Bebauungsplan gibt die Rahmenbedingungen für PV-Anlagen vor. Für weitere Festsetzungen gibt es derzeit keinen städtebaulichen Grund.
	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- Der Standort einer öffentlichen Solartankstelle sollte eingeplant werden.	Die zwingende Festsetzung von PV-Anlagen zur E-Mobilitätsnutzung wird nicht als erforderlich angesehen, soll aber ermöglicht werden. Es erfolgt der Hinweis, dass empfohlen wird, Photovoltaikanlagen zur Elektromobilitätsnutzung zu errichten. Gegenwärtig werden im Rahmen des Elektromobilitätskonzeptes Standorte für Ladeinfrastruktur geprüft. Im Eichwasen ist ein Standort vorgesehen, der innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig wäre. Eine Solartankstelle (z.B. in Form eines Carports) würde als Solitär im öffentlichen Raum einen Fremdkörper darstellen. Die Ausweisung von Solartankstellen soll im Rahmen der Planung der Ortsmitte geprüft werden. Damit wäre ein Standort in integrierter Lage (einem Gebäude zugeordnet) möglich.
5. Anmerkung zur Abwasserentsorgung bzw Regenrückhaltung - Eine hydraulische Berechnung der vorhandenen Kanalleitungen liegt noch nicht vor. Es ist zu befürchten, dass eine Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes notwendig werden könnte. Um dies zu vermeiden ist intensiv für private Regenrückhaltung zu werben.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Das bestehende Kanalnetz verfügt nur über geringe Reserven. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Entsprechend des Hinweises auf dem Bebauungsplan, wird im Rahmen des Entwässerungsantrages im Einzelfall durch das Tiefbauamt über erforderliche Regenrückhaltemaßnahmen entschieden. Sofern bei der möglichen Nachverdichtung keine zusätzliche Fläche oder nur kleine Flächen versiegelt werden, sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Begrünung von Flachdächern kann dem entgegengewirkt werden.
- Gehwege und Gehsteige, auch im privaten Bereich sollten wasserdurchlässig gebaut bzw. saniert werden.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Aufgrund der nicht versickerungsfähigen Bodenbeschaffenheit im Eichwasen kann dies nicht festgesetzt werden.
Stellungnahme vom 03.08.2017 Ich möchte folgende Anregungen bzw. Bedenken einbringen: 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.	**Kenntnisnahme**
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 gesamtpoltisch 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	**Kenntnisnahme**

dauerhaften Auswirkungen eines nicht korrigierbaren Verlustes an Boden, die Auswirkungen auf die heimische Landwirtschaft, Auswirkungen auf den Individualverkehr einschließlich des Nah- und Fahrradverkehrs für eine zukünftige Stadtentwicklung auf dem Tisch liegen. Nur bei einer Abwägung aller Belange könnten zukünftige Belange entsprechend zielführend 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.	
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.	**Kenntnisnahme**
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.	**Der Einwand ist berücksichtigt.** 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.
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. 1. z.B. die Verpflichtung zur Einrichtung von Carsharing in verdichteten Wohnstrukturen 2. z.B durch entsprechende Stellplatzsatzungen mit reduzierter Parkplatzausweisung. 3. z.B durch Ausweisung von Stellplätzen nach einem System wie beim Anwohnerparken in der Altstadt 4. z.B. rigorose Parkraumbewirtschaftung und deren Kontrolle. 5. z.B. durch Verhinderung des Abstellens von Kleinlastwagen oder nicht zugelassener PKWs Photos Nr 25 und 26 6. z.B. mit der Verpflichtung zum Ausbau einer doppelstöckigen Nutzung von Parkraum 7. z.B. durch weiteren Ausbau von Tiefgaragenstellplätzen. Dabei muss bedacht werden, dass gerade die Schaffung von Parkraum in Tiefgaragen einen erwünschten niedrigen sozialen Mietpreis in die Höhe treibt.	**Die Anregungen können nicht im Bebauungsplan zwingend festgeschrieben werden.** 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 Bebauungsplanes geregelt werden. Diese Punkte werden, sofern möglich, auf anderer Ebene entsprechend berücksichtigt. Zu 1) Carsharing kann im Bebauungsplan nicht verpflichtend festgesetzt werden. Es wird aber hier im Bebauungsplan 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, 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 Beplanung 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 Bebauungsplan.** Die konkrete Größe von Einzelstellplätzen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Anregung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan.** Die Anregung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 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.

	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	**Kenntnisnahme** Diese Frage wird im Rahmen der Planung zum Ortsteilzentrum geklärt. Die Fläche befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes E-3-17. Ob und wie Bäume beim Bau einer Tiefgarage integriert werden können, wäre im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.
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-Dümmlerstraße. 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 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.
	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 .	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster für die Errichtung eines Parkhauses an der Dr.-Haas-Straße entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdigen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht. Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird der Verlust von Bäumen und Grünflächen hingenommen. Durch die Reduzierung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 wird auch der Eingriff in vorhandene Grünflächen minimiert.

	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 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 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)	**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).

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

	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 Pflanzflächen, die mögliche Wurzelraumnutzung der Bäume, die allgemeinen Wachstumsbedingungen überprüft und verbessert werden. Photo Nr 12	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Größe Pflanzflächen für Bäume im öffentlichen Straßenraum wird Bestandteil einer späteren Straßenplanung sein bzw. wird bei der Pflanzung durch die Stadt berücksichtigt werden.
An den Hochhäusern fehlen Radabstellplätze. Solche sind festzulegen.		**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Das ist kein spezieller Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Fahrradstellplätze können bauordnungsrechtlich nicht nachträglich gefordert werden.
	Die Feuerwehrzufahrt zu den östlichen Hochhäusern ist unklar geregelt, sie ist irritierend an einem Spielplatz ohne Richtung weisend angebracht. Photo Nr 37	**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Die Beschilderung ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Feuerwehrzufahrt ist privat.
	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	**Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Für das Eichenwäldchen wurde der Umgriff des geschützten Landschaftsbestandteiles nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weiteres regelt der Bebauungsplan nicht und obliegt den Eigentümern.

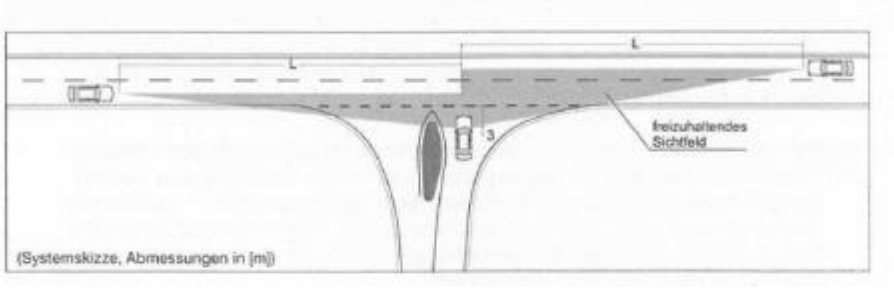
	Es fehlen überall für den umweltfreundlichen zunehmenden Radverkehr Radseitenstreifen bzw. niveaugleicher Nebenstraßenausbau für gleichberechtigte Nutzung der verschiedenen Verkehrsteilnehmerlnnen. Dieser sollte angedacht und geplant werden. Photo Nr.42	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Radschutzstreifen sind in wenig befahrenen Wohnstraßen nicht notwendig, zumal wenn dort Tempo 30 gilt.
	Der Rad- und Fußweg im Süden der Wilhelm-Dümmler-Straße endet im Nichts. Mit einer umweltfreundlichen Wegegestaltung könnte hier eine gute Fuß- und Radwegeverbindung von der Wilhelm-Dümmlerstraße Richtung ehemaligem Kasernengelände geschaffen werden. Photo Nr 47	**Der Hinweis führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Ausgestaltung mit einem Fuß- und Radweg möglich.
Bushaltestellen sollen nicht als Busbuchten angelegt werden.		**Der Hinweis führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Da im B-Plan nur die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, ist diese Anregung für den Bebauungsplan unerheblich. Die vorhandenen Busbuchten sind zu klein und werden nach und nach zurückgebaut.
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.		**Die Anregung wird berücksichtigt.** 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.
Dass der komplette Grünverbund des Eichwasens erst im Rahmen der Untersuchungen		**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

zum Stadtteilzentrum betrachtet werden soll, erschwert eine Stellungnahme für die Gesamtbetrachtung zum Thema Grünstrukturen und deren Entwicklung. Deshalb ist es dringend notwendig, in das laufenden B-Planverfahren den Ortskern des Eichwasens mit aufzunehmen.	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.
IHK Industrie- und Handelskammer Nürnberg (02.07.2018)	
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen **keine Einwände** gegen die o.g. Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung bestehen. Wirtschaftliche Belange werden von der genannten Ausweisung von Wohnen derzeit nicht eingeschränkt.	**Kenntnisnahme**
Kaiser-Biburger, Ursula (Stadtheimatpflegerin) (04.07.2018)	
Die Informationen zum Bebauungsplan E-3-17 „Schwabach-Eichwasen" habe ich zur Kenntnis genommen. Für die umfangreichen Informationen und die Möglichkeit mich an dieser Planung beteiligen zu dürfen, möchte ich mich herzlich bedanken. Die beiliegenden Informationen sind sehr detailliert und sorgfältig ausgearbeitet. Besonders zu loben ist, die besondere Berücksichtigung von „grünem Leben" mit Bäumen, Büschen, Grünflächen der verschiedensten Arten, etc. Denn damit wird in einem solch dichtbesiedelten Wohngebiet ein wichtiges Element zur erhöhten Wohnqualität bewahrt. Von daher habe ich keine Einwände vorzubringen.	**Kenntnisnahme**
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (04.06.2017?, Eingang 6.6.2018)	
Die Stellungnahme vom 24.07.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	
Stellungnahme vom 24.07.2017 Die Planunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. 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	**Der Hinweis ist berücksichtigt.** Der Hinweis wurde als Hinweis im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.	
Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg (15.06.2018)	
Da die Stellungnahme vom 27.07.2017, AZ:AWB0220171 6924, von Ihnen berücksichtigt und in den Unterlagen bzw. Plänen aufgenommen wurde, bestehen seitens unseres Unternehmens keine weiteren Bedenken und Anregungen.	**Kenntnisnahme**
Markt Wendelstein (06.07.2018) – nach Fristende eingegangen	
wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren. Es werden keine Einwendungen erhoben, da vom Markt Wendelstein wahrzunehmende Belange nicht berührt werden. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Beschluss unseres Marktgemeinderates vom 28.06.2018.	**Kenntnisnahme**
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (21.06.2018)	
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. Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-S824- 8314.01-8-9-2 vom 12.07.2017). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben.	**Kenntnisnahme**
Stellungnahme vom 12.07.2018 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 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 Raum-	**Kenntnisnahme**

ordnungskatasters 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.	
Stadt Erlangen (13.06.2018)	
Keine Äußerung.	**Kenntnisnahme**
Stadt Nürnberg (25.06.2018)	
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.	**Kenntnisnahme**
Staatliches Bauamt Nürnberg (11.06.2018)	
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:	
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.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Anregung wurde bereits unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen. Es wurde noch zusätzlich das Planzeichen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB aufgenommen.
2. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.	**Kenntnisnahme**
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 Zust-	**Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.**

	Werk)	
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 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).	**Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.**
5.	Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.	**Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen nachrichtlich übernommen.**
6.	Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauleitplangebietes Wilhelm-Dümmler- Straße / St 2409 und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.	**Kenntnisnahme**
7.	Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.	**Kenntnisnahme**
8.	Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.	**Kenntnisnahme**
9.	Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.	**Kenntnisnahme**
10.	Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	**Kenntnisnahme**
11.	**Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der WilhelmDümmler-Straße in die St 2409 ist gemäß RAL** mit der Seitenlänge L = 85 m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt **freizuhalten.** 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.	**Die Anregung wird unter Punkt D) Baubeschränkungen und im Plan nachrichtlich übernommen.** Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt wird das Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von nur 85 m übernommen, da die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße auf 60 km/ h begrenzt ist.

 Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.	
11. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.	**Kenntnisnahme**
12. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.	**Kenntnisnahme**
13. 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.
Stadtdienste (02.07.2018)	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplans E-3-17 „Schwabach-Eichwasen in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	**Kenntnisnahme**
Stadtwerke (25.06.2018)	
Aus Sicht der Stadtwerke ist nur anzumerken, dass die Bepflanzung bezüglich der im Planentwurf neu eingezeichneten Bäume, der zu erwartenden Kronendurchmesser des Baumes nicht die bestehende Versorgungsleitung tangiert. Anbei übersenden wir Ihnen einen entsprechenden Lageplan zu Ihrer Verwendung.	**Der Hinweis ist berücksichtigt.** Bei der Wahl der Baumstandorte ist die Lage der Leitungen grundsätzlich berücksichtigt. Bei Baumpflanzungen ist der Leitungsbestand zu berücksichtigen und eine Feinjustierung vorzu-

	nehmen. Deshalb sind die Straßenbäume in ihrer Lage längs der Straße verschiebbar festgesetzt worden.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg (04.07.2018)	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /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.	**Kenntnisnahme**
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (18.06.2018)	
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Anmerkungen, unser Hinweis auf den Notbrunnen 4 und die damit verbundenen Erfordernisse wurden berücksichtigt.	**Kenntnisnahme**
Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (04.06.2018)	
Vom räumlichen Geltungsbereich des Planverfahrens sind weder bestehende, noch derzeitig geplante Leitungen, Wasserschutzgebiete oder sonstige Anlagen des Zweckverbandes WFW betroffen. Der Zweckverband WFW erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan E-3-17 „Schwabach-Eichwasen" und verzichtet bei unverändertem Geltungsbereich und bei unveränderten Ausgleichsflächen auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	**Kenntnisnahme**
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Ref. 2 – Amt 23.2 – Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 03.07.2018)	
Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Parkierungsanlagen wird aus unserer 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 zu Verfügung steht.	**Die Anregung betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan.** 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.	**Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt.** Die Anregung kann nur bei 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.	**Kenntnisnahme** 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 allen abends und am Wochenende genutzt. Durch entsprechende Maßnahmen baulicher Seite findet auch dann ein entsprechender Verdrängungseffekt statt.	**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** 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.	**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** 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.	**Die Anregung führt zu keiner Festsetzung im Bebauungsplan.** Die Straßenraumgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen können entsprechende bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.
Ref. 2 – Amt 23.5 – Feuerwehr (über Ref.2, 03.07.2018)	
Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes	**Die Anregungen werden berücksichtigt.** Für den Ausbau des Hydrantennetzes sind die Stadtwerke zuständig. Von denen liegt die Aussage vor, dass die Wasserversor-

zu prüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Stadtbrandrat durchzuführen. 1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen. 2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit der Drehleiter DLK 23/12 von mindestens 21 m, erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. 3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zur ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei, voneinander unabhängiger Rettungswege, gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besonderer Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. 4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.	gung gewährleistet ist. Die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzes sind grundsätzlich im Rahmen der ausgewiesenen Bebaubarkeit der Grundstücke möglich. Detaillierte Regelungen erfolgen bei Neubauten im Rahmen des konkreten Bauvorhabens im Rahmen der Baugenehmigung oder im Rahmen des Genehmigungsfreistellers.
Ref. 2 – Amt 26 – Umweltschutzamt (über Ref. 2, 03.07.2018)	
Untere Immissionsschutzbehörde Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Satzung und der Begründung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden.	**Kenntnisnahme**
Untere Naturschutzbehörde	**Kenntnisnahme**

Die Belange des Naturschutzes (insb. Artenschutz) sind in der Satzung und der Begründung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden. Die Ausführungen zur Eingriffsbilanzierung haben ergeben, dass es kein Defizit an Ökowertpunkten gibt, so dass eine Kompensation des Eingriffs nicht erforderlich ist.	
Öffentlichkeit	
Bürger 1 (04.07.2018)	
Dem vorgestellten Plan zur Veränderung der Bebauung möchte ich in folgenden Punkte widersprechen: 1. Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet. Die Änderung lehne ich grundsätzlich ab.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** In der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) enger gefasst, jedoch für den überwiegenden Teil des Plangebietes beibehalten. Neben den Hochhäusern ist auch der Bereich der mehrgeschossigen Wohnblöcke im Norden und Ostens von Eichwasen nach wie vor als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. 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. **→ siehe auch Ausführungen zur Nachverdichtung unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 28 ff.)
2. Lärmschutz Des Weiteren bin ich der Meinung, dass die Straße nach Regelsbach zu hohe Lärmwerte erzeugt. Ich bin der Meinung, dass bei Nachverdichtung der Verkehr noch weiter ansteigt. Aus diesem Grund beantrage ich entweder einen lärmmindernden Flüsterbelag oder Lärmschutzwände.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es werden keine Lärmschutzmaßnahmen entlang der Regelsbacher Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die ermöglichte Nachverdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Regelsbacher Straße Richtung Norden nicht wesentlich erhöhen. Es handelt sich im gesamten Plangebiet um etwa 60 bis 80 zusätzliche Wohnungen und grob geschätzt 90 bis 120 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag. Angenommen, diese würden sich hälftig zur Regelsbacher und zur Dr.-Haas-Straße verteilen, wäre der zusätzliche Verkehr in der Spitzenstunde sehr gering (45 bis 60 zusätzli-

	che PKW täglich, die sich nochmals auf die beiden Fahrtrichtungen der Regelsbacher Straße verteilen). Dies rechtfertigt nicht die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Regelsbacher Straße.
3. Bäume Im Straßenbereich sollten mehr Bäume gepflanzt werden. Alles wirkt versiegelt mit wenig grün. Auch dies würde mit der angestrebten Nachverdichtung noch verstärkt.	**Die Anregung wird (soweit möglich) berücksichtigt.** Die Anregung entspricht einem grundsätzlichen Planungsziel. Es werden im Straßenbereich jedoch nahezu nur Bäume im Bereich von Parkbuchten außerhalb des Leitungsbestandes festgesetzt. Außerdem sollen möglichst viele öffentliche Stellplätze erhalten und auch noch geschaffen werden. Um dennoch die Straßen raumwirksam zu begrünen, wurden auf den Privatgrundstücken der Geschossbauten an der Wilhelm-Dümmler-Straße und Dr.-Georg-Betz-Straße straßenseitige Baumpflanzungen festgesetzt.
Bürgerforum Eichwasen e.V. - Abstimmungsbögen	
1. Ich stimme dem Bebauungsplan im Wesentlichen zu, lehne aber die neuen Querbauten in der Wilhelm-Albrecht-Straße, sowie das dann notwendige Parkhaus sowie die Verdichtung (Aufstockung) der Gewo-Bauten ab: **74 Bürger**	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** 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 für ein Parkdeck, werden von Bürgern bzw. Anliegern abgelehnt. Das Nachverdichtungspotential wird als Störfaktor und künftige Bedrohung der Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil Eichwasen wahrgenommen. 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. Weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes wird jedoch im Bereich der Geschossbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (6 Wohnblöcke) die Aufstockung um ein Geschoss sowie die Ergänzung um eine Gebäudeeinheit sein. Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster, u.a. für die Errichtung eines Parkhauses an der Dr.-Haas-Straße, entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdigen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht. Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird der Verlust von

	Bäumen und Grünflächen hingenommen. Durch die Reduzierung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 wird auch der Eingriff in vorhandene Grünflächen minimiert. 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).
2. Ich stimme dem Bebauungsplan im Wesentlichen zu, lehne aber die neuen Querbauten in der Wilhelm-Albrecht-Straße, sowie das notwenige Parkhaus ab: **15 Bürger**	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Weitere Ausführungen dazu siehe unter Punkt 1.
3. Ich stimme dem Bebauungsplan im Wesentlichen zu, lehne aber die Verdichtung (Aufstockung) der Gewo-Bauten ab: **9 Bürger**	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes wird im Bereich der Geschossbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (6 Wohnblöcke) die Aufstockung um ein Geschoss sowie die Ergänzung um eine Gebäudeeinheit sein. Weitere Ausführungen dazu siehe unter Punkt 1.
4. Ich stimme dem Bebauungsplan im Wesentlichen zu, lehne aber die geänderte Nutzung als gemischt genutztes Wohngebiet ab. Die Nutzung als reines Wohngebiet soll beibehalten werden. **19 Bürger**	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** 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 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. Home-office, Büroarbeiten, Schreibarbeiten, Vertretertätigkeit u.a. sind als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im WA ausnahms-weise 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 Unter-nehmen, z.B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens vor dem Gesichtspunkt der Wohnverträglichkeit entschieden.
5. Ich stimme dem Bebauungsplan komplett zu: **6 Bürger**	**Kenntnisnahme**
Bürger 2 (13.06.2018)	
Wir wohnen seit rd. 30 Jahren im Eichwasen, davon 20 Jahren im Hochhaus Wilhelm-Albrecht-Str. 2 in einer Eigentumswohnung. Wir erlebten während dieser Jahre großen Bewohnerwechsel bei uns und in den be-nachbarten GewoBau-Wohnungen, Gewobau-Hochhäusern und Gundekar-Wohnungen. Auch haben schon viele Reihenhausbesitzer - zwar auch altersbedingt - verkaufen müs-sen. Dadurch ist der „Migrationsanteil" kräftig gestiegen. Während nun durch den vorge-legten Bebauungsplan die südlichen Wohngebiete begünstigt werden, leidet der nördli-che Teil des Eichwasens durch die geplante Nachverdichtung enorm, und die Eigen-tumswohnungen werden an Wert und Wohnqualität erheblich verlieren. Insbesondere dadurch wird eine 2-Klassen-Gesellschaft unverantwortlich weiter geför-dert und der hohe Anteil an AFD-Wählern im Eichwasen wohl weiter zunehmen! Wir wissen um die Wohnungsnot in SC und verstehen auch die Verantwortlichen bei der Suche nach Alternativen, die sich jetzt z.B. mit dem ehemaligen BayWa-Gelände anbie-ten. Wir verstehen nicht, daß durch die Befürworter der vorgeschlagenen Nachverdichtung Konfliktpotenzial vorprogrammiert und in Kauf genommen wird, auch unter dem Aspekt, daß der Eichwasen sowieso schon der dichtbesiedeltste Stadtteil von SC ist. Aus diesen Gründen lehnen wir eine Nachverdichtung ab. Dies auch im Hinblick, daß es unverantwortlich wäre, das Thüringer Wäldchen, die „grüne Lunge" und das „Eingangs-tor" des Eichwasens, zu beseitigen, um erforderliche Parkplätze, die aber jetzt auch schon fehlen, zu schaffen.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Die Baufenster für die Ergänzungsbauten an den Nordseiten der Geschosswohnungsbau-Riegeln im Osten des Bebauungsplange-bietes, deren Nutzen (Beeinträchtigung der Bestandsbauten), Wirtschaftlichkeit und Realisierungschancen als niedrig einzustu-fen sind, werden zurückgenommen. Die Erweiterungsmöglichkeit der drei nördlichen Geschosswohnungsbau-Riegel in Form eines zusätzlichen Geschosses wird nicht weiterverfolgt, da von Eigen-tümerseite diese Option in absehbarer Zeit nicht in Erwägung ge-zogen wird. Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplan-entwurf das Baufenster, u.a. für die Errichtung eines Parkhauses an der Dr.-Haas-Straße, entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdi-gen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschoss-wohnungsbauriegel im Osten wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht. Die Nachverdichtung wird weiterhin durch Aufstockungen und weiter gefasste Baufenster ermöglicht. → **siehe auch Ausführungen zur Nachverdichtung unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 28 ff.) Suche nach Alternativen: Das erwähnte Areal an der Alten Rother Straße ist gemäß Flä-chennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist als Sondergebiet

	Garten- und Baumarkt dargestellt und grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet. Das Areal liegt eingeschlossen zwischen Hauptverkehrsachsen (Bahnlinie und Bundesstraße) und wird von der Erschließung des Gewerbegebiets tangiert.
Bürger 3 (03.07.2018)	
Gem. Punkt 5.1.1 der Begründung für den neuen Bebauungsplan Eichwasen schreiben Sie, daß der bisherige Bebauungsplan E-1-67 den überwiegenden Teil des Wohnsiedlungsbereichs des Eichwasens als **reines Wohngebiet** gem. §3 BauNVO festsetzt. Diese Flächen dienen **ausschließlich** dem Wohnen. **Ausnahmsweise** können andere, den Bewohnern dienende Nutzungen mit sehr geringen Störwirkungen u.a. hinsichtlich Lärm und Verkehr (z.B. Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe) zugelassen werden. Soweit so gut!!! Nichts anderes wollen wir Bürger der WA2 Gebiete haben. Die WA2 Gebiete wurden von den Bürgern ausschließlich für Zwecke des Wohnens gebaut. Als Eigentümer einer Doppelhaushälfte in der Johann-Appler-Straße, der 1969/1970 selbst "mitgebaut" hat, möchte ich diese einmalige, reine Wohnlage, nicht durch irgendwelche "Gschaftelhuberei" beeinträchtigt sehen. Das nennt man allgemein "Besitzstandswahrung". Und vernunftgemäßes Handeln/Denken.	**Kenntnisnahme** **Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.** Die Umwandlung des betroffenen Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebietes WA2 wird entsprechend der städtebaulichen Ziele weiterverfolgt. → **siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V**. (Seite 30 ff.
Meine Anfrage bei Stadträten, ob es stimme, daß bei einer beabsichtigten Umwandlung der reinen Wohngebiete in sogenannte "Allgemeine Wohngebiete" mit einer bis zu 5 Dezibel (db) höheren Lärmbelästigung gerechnet werden darf, blieb bis heute unbeachtet und unbeantwortet. Jeder, der die Bewertung Dezibel kennt, weiß, daß 5 db ein ganz erheblicher Lärmzuwachs ist! Die Damen und Herren des Bauamtes und des Stadtrates sollten alles tun, um solche Lärmzuwächse zu vermeiden, besonders in folgenden Straßenzügen: Konrad-Lämmermann-Straße, Johann-Appler-Straße, Joseph-Fensterer-Straße. Gut wäre auch die **bisherige** Regelung im Bereich der Franz-Xaver-Schuster-Straße, der Max-HeroldStraße und der Dr.-Georg-Betz-Straße.	**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.** Die Festsetzung WA erfolgt hier, um einen lebendige Entwicklung zu ermöglichen. Schank- und Speisewirtschaften werden aufgrund der Einwände der Bürger im WA künftig ausgeschlossen, da sie sich auch in die bestehende kleinteilige Struktur nicht einfügen würden und zielgerichtet im Ortszentrum angesiedelt werden sollen. Durch die Festsetzung WA sind grundsätzlich 5dB mehr als im WR zulässig. Bei diesem Wert ist ungestörtes Wohnen möglich. Es handelt sich ebenfalls um eine Wohngebietsfestsetzung und kein Mischgebiet. 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 motorisier-

	ten 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 .
Überall werden "verkehrsberuhigte Bereiche, Zonen-30, Schulweg-30-Zonen geschaffen" und Gebiete ausgewiesen, die für sich bereits zur Verkehrsberuhigung beitragen. Nur im Eichwasen wollen Sie den ruhesuchenden Altbewohnern ein Mehr an Lärm und Verkehr zumuten.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet wird in den genannten Straßenzügen beibehalten. Die genannten Straßen werden als Wohnstraßen aufgrund ihrer Straßenführung, Länge und Erschließungsfunktion als Anliegerstraße keinen Durchgangsverkehr aufnehmen können. Das Plangebiet ist insgesamt bereits als „Zone 30“ beschildert. Die Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet ändert daran grundsätzlich nichts.
Sie begründen das (also den neuen Entwurf, nach meiner Ansicht zynisch), so: Wieder Ziff. 5.1.1 der genannten Begründung: In Anlehnung an die Entwicklung von neuen Wohngebieten im Stadtgebiet wird im Zuge des neuen vorliegenden Bebauungsplanes „ das "Reine Wohngebiet" in ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO umgewandelt. Allgemeine Wohngebiete dienen "vorwiegend dem Wohnen", erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nichtstörender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Es soll eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt ermöglicht werden.	**Kenntnisnahme**

Die eklatanten Widersprüche: Die Lärmerhöhung und der Mehrverkehr wurden nicht verifiziert. Wir möchten kein "allgemeines Wohngebiet", das eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung erlaubt! Denn die gewisse Flexibilität wird von der Stadtverwaltung beurteilt und nicht den betroffenen Bürgern, die sich erst gerichtlich wehren müßten. Flexibilität ist hier kein positiver Begriff sondern eine Missachtung des Grundes des Bauens vor 50 Jahren: Nämlich "ruhiges Wohnen - ohne irgendwelche aufoktroyierte Flexibilität". Und Nutzungsmischung meint ja explizit: Auch gewerbliche Nutzungen sollen genehmigt werden - entgegen jedem Ruhebedürfnis der früheren Bauherrn. Selbstverständlich ohne deren Interessen berücksichtigen zu müssen. Wie soll eine negative Änderung "nicht störend oder verträglich" sein? Wer beurteilt dies, außer dem Bauamt/ Stadtrat. Die Bürger werden doch dann nicht mehr gefragt.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** **→ siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 30 ff.) Das Planungsziel ist die Beibehaltung des WA im betreffenden Planbereich. Viele Menschen können und wollen von zu Hause aus arbeiten. In einem Reinen Wohngebiet wäre das nur für Freiberufler (Architekten, Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater u.a.) oder ausnahmsweise für Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die jedoch der Deckung des tgl. Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen müssen, möglich. Die Ausweisung eines WA hat dabei u.a. folgende wesentliche Vorteile: alle häuslichen Tätigkeiten, die Einnahmen erzielen und in ihrer Struktur vergleichbar sind mit freien Berufen, wie z.B. Homeoffice, Büroarbeiten, Schreibbüro, Vertretertätigkeit u.a. sind als Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Da ungestörtes Wohnen weiterhin möglich sein soll, wird in der Praxis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß §31 (1) BauGB für das konkret geplante Unternehmen im Zuge des Genehmigungsverfahrens entschieden. Entsprechend ist die Betriebsbeschreibung mit den Bauvorlagen einzureichen. Im Einzelfall wird das betreffende Unternehmen auf die Wohnverträglichkeit und Unterordnung unter die Wohnnutzung geprüft. Die Wohnnutzung als Hauptnutzung verlangt gegenüber allen vorgenannten Nutzungsarten Rücksichtnahme. Das dem Wohnen immanente Ruhebedürfnis darf durch andere Nutzungen nicht in Frage gestellt werden.
Dass die Bauverwaltung und der Stadtrat (soweit nicht betroffen), den Zielvorstellungen der Stadt entspricht, mag ja sein, aber die Verwaltung und die Stadträte sind doch nicht die "Wohn-Bürger"! Ein Teil von ihnen wohnt sicher in anderen "ruhigen" Wohnlagen. Worin also hier ein Fortschritt gesehen werden soll, bleibt ein Rätsel. In einem reinen Wohngebiet muss doch nicht der eine oder andere "spätere" Grunderwerber das Recht bekommen, seine Interessen zulasten der Gründungs-Bauherren ohne große Probleme durchsetzen können. Auf die im Entwurf beschriebene "verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt" haben wir doch bei Baubeginn gerne und absichtlich verzichtet!	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Es geht nicht nur um die Gründungs-Bauherren, sondern um die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten von bauwilligen berufstätigen neuen Anwohnern. Gerade um ein Entwicklungspotential für den einen oder anderen späteren Grunderwerber aufzuzeigen, wird die Änderung der Art der Nutzung vorgenommen.

Bis heute hat weder das Bauamt noch der Stadtrat nachgewiesen, dass eine "Schlechterstellung" für eine größere Anzahl von Alt-Bauherrn diese dubiosen "Vorteile" auch wirklich haben will, insbesondere, wenn man die Bürger sachlich über die eintretenden Fakten und damit die möglichen negativen Auswirkungen aufklärt. Der Stadtrat ist nicht für Wenige da, sondern die Interessenvertretung aller Bürger in den jeweiligen Straßenzügen. Eine Schlechterstellung in der Wohnqualität widerspricht jeder Vernunft. Wer in den von mir genannten drei (oder 6) Straßenzügen ein Grundstück erwerben will, hat sich an den Ursprungsgedanken der Erstbauherrn zu orientieren und nicht umgekehrt. Ich habe nicht die geringste Sorge, dass sich Bürger für die Grundstücke interessieren, denen Ruhe gleich wichtig ist, wie mir und den aller-, allermeisten jetzigen Bewohnern. Der Schutz meiner Enkel hat hier auch eine gewisse Bedeutung. Ein vernünftig und gerecht entscheidender Stadtrat wird diesen Mindestanspruch jeden einzelnen Bürgers verstehen und zu würdigen wissen. Niemand braucht Lärm- und Verkehrsmehrung. Die **"alte** Festsetzung" erlaubt doch bereits **"geringfügige sonstige Störwirkungen"!** Wozu also noch eine **weitere erhebliche negative Belastungszumutung,** die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen bis sogar vernichten kann. Sollen die Alt-Bewohner sich eine neue Bleibe suchen? Welch ein unschönes, versteckt verklausuliertes Vorhaben das dann darstellen würde. Das sollte "Politik" zu vermeiden wissen. Interessen Einzelner sind doch zweitrangig.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Das Planungsziel ist die Beibehaltung des WA im betreffenden Planbereich. **→ siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 30 ff.) Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Entwicklungsmöglichkeiten bei der weiteren Bebauung und Nutzung aufzuzeigen. Genauso, wie die künftige Zulässigkeit von Nebenanlagen, Gauben und Wintergärten eine Entwicklung ermöglichen soll, so sollen sich auch die Nutzungsmöglichkeiten entwickeln können. Die Ausweisung WA lässt keine erheblich negativen Störungen zu. Die zulässigen Nutzungen und Störgrade sollen ein ungestörtes und gesundes Wohnen sichern, das ungestörte Wohnen hat Vorrang und steht als Hauptnutzung im Vordergrund. Es handelt sich nicht um ein Mischgebiet.
Bürger 4 (02.07.2018)	
Dem vorgestellten Plan zur Veränderung der Bebauung ist in wesentlichen Punkten zu widersprechen und diese sind abzulehnen.	
1. <u>Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet</u> Diese Änderung ist grundsätzlich abzulehnen. a) Es besteht eine Ungleichbehandlung darin, dass die Hochhäuser am nördliche Rand reines Wohngebiet bleiben sollen. In der Begründung zur Planänderung wird in Ziffer 5.1.1 angegeben, dass durch die vorgegebene Struktur und der Dichte von einzelnen Wohnungen ergänzende Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, eher zu Konflikten führen. Diese Aussage ist eine unbegründete, einseitige Behauptung. Was für den Bereich der Hochhäuser gilt, ist für alle anderen Bereiche ebenso zutreffend. Auch dort würden die ergänzenden Nutzungen Konflikte hervorrufen.	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll weiterhin, jedoch differenzierter, vorgenommen werden. Neben den Hochhäusern sollen auch die mehrgeschossigen Wohnblöcke weiterhin als Reines Wohngebiet festgesetzt bleiben. Hier ist die Wohndichte durch die vertikale Anordnung der Wohnungen, die über einen gemeinsamen Eingang erschlossen werden, besonders hoch, wodurch ergänzende Nutzungen Störungen verursachen könnten. Auf den weniger dicht bebauten Grundstücken besteht mehr Gestaltungsspielraum durch die kleineren Einheiten.

b) Auch in einem reinen Wohngebiet sind nach § 3, Absatz 3, BauNVO zusätzliche Nutzungen z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmsweise möglich. Eine Erweiterung auf ein allgemeines Wohngebiet mit der Zulassung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und auch nicht störenden Gewerbebetrieben ist absolut nicht notwendig. Für solche Nutzungen ist das Stadtteilzentrum vorhanden. Bei einer Zulassung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetrieben ist die Folge, dass durch Lieferfahrzeuge und Besucher mit PKW ein zusätzlicher Bedarf an Parkflächen entsteht, bei dem heute schon existierenden Mangel an solche 'Flächen ein unmöglicher Zustand. Außerdem ist mit Abfall und Vermüllung (z.B. Pizzakartons und andere Verpackungen) zu rechnen. In der Begründung wird in Ziffer 5.1.1 (Absatz 4) behauptet, die „Festsetzung Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur ist nicht mehr zeitgemäß". Diese Behauptung ist völlig aus der Luft gegriffen. Auch heute gibt es im Eichwasen bereits kleinere zusätzliche Nutzungen, die im reinen Wohngebiet nicht stören und der Struktur angepasst sind.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** **→ siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 30 ff.) Die gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden auf Grund des zu erwartenden Störpotenzials im Eichwasen grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen auch Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, um durch solche Nutzungen das vorhandene Ortsteilzentrum zu erhalten und zu stärken (wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren für das Ortsteilzentrum geprüft) Ein wichtiger Aspekt für das Leben im Wohngebiet sind in der heutigen Zeit auch die Veränderungen in der Arbeitswelt. Viele Menschen können und wollen von zu Hause aus arbeiten. In einem Reinen Wohngebiet wäre das nur für Freiberufler (Architekten, Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater u.a.) oder ausnahmsweise für Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die jedoch der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen müssen, möglich. Die Ausweisung eines WA hat dabei u.a. folgende wesentliche Vorteile: alle häuslichen Tätigkeiten, die Einnahmen erzielen und in ihrer Struktur vergleichbar sind mit freien Berufen, wie z.B. Homeoffice, Büroarbeiten, Schreibbüro, Vertretertätigkeit u.a. sind als Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Da ungestörtes Wohnen weiterhin möglich sein soll, wird in der Praxis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB für das konkret geplante Unternehmen z.B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens und u.a. unter dem Gesichtspunkt der Wohnverträglichkeit und Unterordnung unter die Wohnnutzung geprüft entschieden.
c) Es wird erneut vorgebracht, dass die Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet für alle betroffenen Eigentümer allein durch die dann zulässigen höheren Richtwerte bei der Lärmimmission eine deutliche Verminderung der Immobilienwerte bedeuten würde und somit hätte die Stadt Schwabach Millionen Euro an Werten vernichtet.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Änderung des Gebietstyps innerhalb des Wohngebietes ist städtebaulich begründet (s. Ausführungen S. 33 ff.). In der von der Stadt geführten Bodenrichtwertkarte wird nicht nach WR und WA unterschieden Die dort ermittelten Werte werden aus

	den Verkaufspreisen innerhalb der Wohnbauflächen abgeleitet.
2. Änderung der Geschoßhöhen Die Änderung von Geschoßhöhen in bestimmten Bereichen des Eichwasens ist abzulehnen. Das Gesamtbild und auch das Straßenbild würde dadurch erheblich und nachteilig beeinflusst.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Aufstockung von bisher eingeschossigen Gebäuden soll in den festgesetzten Bereichen weiterhin möglich sein, da fachlich eingeschätzt wird, dass sie sich am westlichen Ortsrand in den Bestand und in die Ortsrandausbildung einfügt und somit städtebaulich verträglich ist. (Weitere Ausführungen im nächsten Absatz.)
a) Im Bereich der Appler- und Lämmermann-Straße sollen nach den Planvorstellungen für die bisher eingeschossig festgesetzten Einfamilienhäuser Aufstockungen möglich sein. In der Begründung Ziffer 5.1.3 (Absatz 7) steht die Aussage, diese Häuser befänden sich im unmittelbaren Umfeld von bereits zweigeschossigen Häusern. Die trifft nur in geringem Umfang zu. In der Lämmermann-Straße stehen im westlichen und südliche bzw. nordwestlichen Teil elf eingeschossige Häuser und nur vier zweigeschossige Häuser im östlichen Teil dieser Straße. Es sind also rund 3/4 der dortigen Gebäude nur eingeschossig. b) In der Begründung an gleicher Stelle steht auch die Aussage, dass die Aufstockungen am westlichen Ortsrand entlang der Regelsbacher Straße die Zweigeschoßigkeit der dortigen Reihenhäuser fortsetze. Diese Aussage ist eindeutig falsch. Es befinden sich am westlichen Ortsrand von der Appler-Straße beginnend (und ohne das noch zum Landschaftsschutzgebiet rechnende Haus) nacheinander sechs eingeschossige Häuser, dann ein Doppelhaus und dann vier Reihenhäuser und danach wieder sieben eingeschossige Häuser. Es ist also richtiger zu sagen, der westliche Ortsrand ist geprägt durch dreizehn eingeschossige Häuser und wird nur von vier Reihenhäusern und einem Doppelhaus unterbrochen. Durch Aufstockungen in diesem Bereich würde das Ortsbild verschandelt und katastrophal zerstört, wenn dann zweigeschossige und eingeschossige Häuser wechselnd nebeneinander stehen (wie „Zahnlücken").	**Die Möglichkeit der Aufstockung soll beibehalten werden.** 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. Es entscheidet hier nicht die Mehrheit des Gebäudebestandes, sondern ob die Aufstockung auch städtebaulich vertretbar ist. In den genannten Straßen fügt sich eine zweigeschossige Bebauung in den Bestand der bereits zweigeschossigen Reihenhäuser in der Mitte des Ortsrandes und der zweigeschossigen Häuser auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten ein. Der Ortsrand ist hier geprägt durch die unmittelbar entlanglaufende Regelsbacher Straße, teilweise heranreichenden Wald und schräg auf den Ortsrand zulaufende Fußwege. Das Landschaftsbild wird durch die Geschossigkeit nicht beeinträchtigt. Es wird nicht als erforderlich erachtet, eine zwingende Geschossigkeit festzusetzen, um eine einheitliche Höhe zu gewährleisten. Es wird fachlich eingeschätzt, dass dies („Zahnlücken“, Wechsel der Geschossigkeit nicht nur innerhalb einer Straße, sondern in-

c) Außerdem würden in der Lämmermann-Straße Aufstockungen zusätzlichen Parkplatz auf der Straße erzeugen. Und das in einer (von nur zwei) Straßen im ganzen Eichwasen ohne Gehsteig. Es geht heute schon zeitweise eng genug dieser Straße zu. Eventuell sind hier dann Vorschriften der Straßenverkehrsordnung in der Planung zu berücksichtigen. d) Die Planungen sind deshalb dahingehend zu ändern, dass Aufstockungen in den genannten Straßenbereichen nicht zugelassen werden.	nerhalb einer Straßenseite) städtebaulich vertretbar ist. Es soll die Entwicklung zu einem später komplett zweigeschossigen Ortsrand an der Westseite des Eichwasens ermöglicht werden. **Klarstellung** Die durch Aufstockung/ Erweiterung notwendigen zusätzlichen Stellplätze müssen entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach auf Privatgrund nachgewiesen werden. Auf der Straße sind nur die öffentlichen Stelllätze zulässig. **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** s.o.
3. Zusammenfassung Die vorgetragenen Argumente zu den obigen Punkten sollten bei der weiteren Planbearbeitung Berücksichtigung finden. In den Begründungen zu den vorgesehenen Änderungen im Planverfahren haben Sie bewusst und vorsätzlich fehlerhafte Darstellungen gewählt. Damit beeinflussen Sie die Entscheidungsfindung in den Gremien, die sich mit dem Plan befassen müssen in unzulässiger Weise. Inwieweit solche unkorrekte Beschreibungen einflußrelevant und damit rechtlich fragwürdig sind, bleibt gegebenenfalls der Überprüfung durch ein gerichtliches Verfahren vorbehalten.	**Kenntnisnahme** Der Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte nach objektiven stadtplanerischen Grundsätzen auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).
Bürger 5 (05.06.2018)	
Als Bewohner des Eichwasens lehne ich den vorgelegten Entwurf aus städtebaulichen, verkehrstechnischen und insgesamt letztlich sozialen Erwägungen ab.	
1. Städtebau • Der Stadtteil Eichwasen ist bereits durch die Stromtrasse im Süden und die Randbebauung mit den Hochhäusern im Norden eingeschlossen. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Vernichtung von Grün- und Waldflächen und der Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses im Süden würde letztlich eine komplette Abschottung entstehen. Wir alle kennen überdies das unangenehme Gefühl, das uns beschleicht, wenn bei der Fahrt von Wolkersdorf nach Schwabach plötzlich die Hochhäuser unmittelbar aus Wiesen und Äckern als Fremdkörper im Blickfeld auftauchen. Freunde, Bekannte und Besu-	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Das Baufenster, u.a. für ein Parkhaus, wird zurückgenommen, so dass die Grünfläche mit Baumbestand an dieser Stelle erhalten werden kann.

cher, die erstmals nach Schwabach kommen, sind regelmäßig ernsthaft entsetzt.	
• Diese architektonische und städteplanerische Schlechtleistung aus den 60er/70er Jahren würde nun durch das Errichten weiterer massivster Hochbauten und den Parkhausbau fortgesetzt. Das Aufstocken der Gewobau-Gebäude mit Flachdach, das weitere Bauhöhe mit sich bringende zusätzliche Aufsetzen von Fotovoltaik-Anlagen und zudem das vorgesehene Errichten von zusätzlichen viergeschossigen Querbauten, schafft wuchtige und monströse Baukörper, die den Charakter eines Klein-Marzahns besitzen. Hieran ändert auch das Beibehalten der bisherigen Firsthöhe nichts. Die quaderförmige Baumasse wirkt erschlagend. Erst recht, da die Baufenster lt. Plan den Bau direkt bis an den Gehweg der Wilhelm-Albrecht-Str. zulassen.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Im Sinne einer moderaten Nachverdichtung ist weiterhin geplant, dass die Geschosswohnungsbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße um ein Geschoss und eine Gebäudeeinheit erweitert werden können. Dabei ist ein Satteldach oder alternativ ein Flachdach zulässig. Die Baufenster für die Querbauten und die Möglichkeit der Aufstockung der Geschosswohnungsbauten nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße entfallen. **→ siehe Ausführungen zur Nachverdichtung unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 28 ff.)
• Das zu errichtende Parkhaus wird - wie heute üblich - aus Betonfertigteilen, Stahlträgern und Absperrstahlgittern gebaut werden. Lt. Planblatt E_3_17 (Maßstab 1:1000) fällt diesem Gebilde nicht nur ein Stück „grün" zum Opfer und versperrt die noch gegebene Öffnung des Eichwasens, sondern der Parkhausbau rückt sogar bis auf nur ganz wenige Meter an die Fenster des ersten Gewobau-Wohnblockes heran. Insgesamt eine Zumutung für den Eichwasen und insbesondere für die Bewohner dieses ersten Wohnblockes.	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Mit der Reduzierung der Nachverdichtung wird das Baufenster, u.a. für ein Parkhaus, zurückgenommen, so dass die Grünfläche mit Baumbestand an dieser Stelle erhalten werden kann.
• Am Eichwasen wurde schon vor einigen Jahren der ehemalige Bolzplatz zur Hälfte für eine Bebauung herangezogen und dabei zum sehr großen Teil mit wenig ansprechenden Sozialbauten versehen. Mit der jetzt im Planentwurf vorgesehenen Bebauung würde dem Eichwasen der Charakter eines „Sozialwohnungs-Ghettos" zugewiesen und auf Dauer festgeschrieben. Wohlweislich wurde diese Art der Bebauung etwa in der Konrad-Adenauer-Str. nicht gewählt. Nach meinem Kenntnisstand bleibt es dort auch nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nach wie vor bei Satteldächern.	Die Wohndichte im Gebiet um die Konrad-Adenauer-Straße liegt im vergleichbaren Rahmen mit der Dichte der Geschossbauten im Eichwasen. **Der Einwand bzgl. Dachform wird nicht berücksichtigt.** Im Bereich der jetzt viergeschossigen Mehrfamilienhäuser sollen Flach- oder Satteldächer zulässig sein. Bei beiden Dachformen ist die Höhe mittels der max. zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die Zulässigkeit des Flachdaches soll auch ein Staffelgeschoss bzw. eine zeitgemäße Bauweise ermöglichen.

In anderen Baugebieten (z.B. Weingässchen) wird sogar eine nur max. zweigeschossige Bebauung durch den Bebauungsplan vorgegeben, um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.	Es wird im gesamten Stadtgebiet nach geeigneten Möglichkeiten der Nachverdichtung gesucht. U.a. wurde durch die Gewobau 2016 eine Städtebauliche Studie zur Nachverdichtung an 13 Standorten in Schwabach erstellt. Der Eichwasen ist einer davon. Das Baugebiet Weingäßchen ist nicht mit dem Eichwasen zu vergleichen. Die Lage am Rand des Schwabachtals mit reicher Heckenstruktur, die gewachsene Baustruktur sowie die Erschließungssituation lassen nur eine sehr lockere Bebauung zu.
• Am Eichwasen dagegen scheint dies keine Rolle zu spielen. Bei der vorgesehenen Bebauung des Gevierts wird sich nicht an die angrenzende Bebauung mit Familieneigenheimen angepasst oder diese Bebauung zumindest berücksichtigt, sondern vielmehr wird eine Angleichung mit den auf der anderen Straßenseite der Wilhelm-Albrecht-Str. stehenden gewaltigen Hochhäusern zum Negativen hin vorgenommen.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Aufstockung ist weiterhin zulässig. Die an die Geschossbauten südlich der Wilhelm- Albrecht- Str. grenzenden zwei- bzw. vierzehngeschossigen Gebäude stellen aufgrund der ursprünglichen Konzeption des Baugebietes einen starken Sprung dar. Eine Angleichung ist nicht möglich und auch nicht gewollt. Bei der Suche nach Möglichkeiten der Nachverdichtung sind die derzeit viergeschossigen Wohnblöcke städtebaulich geeignet. Aufgrund der Lage der zweigeschossigen Reihenhäuser im Süden der zu erweiternden Geschossbauten sowie der großzügigen Freifläche dazwischen wird hier keine unmittelbare Beeinträchtigung gesehen.
• Der Bebauungsplan eröffnet beiläufig auch die Möglichkeit der Aufstockung der übrigen Wohnblöcke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für alle ist lt. Plan eine fünfgeschossige Nutzung und Flachdach (s. „WA 5") möglich. Ablehnungen wären nach geschaffenen Präzedenzfällen wohl nicht zu rechtfertigen. Selbst wenn eine Erhöhung dieser weiteren Wohnblöcke z.Z. nicht diskutiert wird, ist über kurz oder lang auch dort mit massigen und wuchtigen 5-geschossigen Hochbauten zu rechnen.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Die Bebauung im ehemals als WA5 bezeichneten Bereich reduziert sich künftig um die vier Querbauten (einschließlich Parkhaus) sowie die mögliche Aufstockung der Geschosswohnungsbauten nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße. Eine Aufstockung von Geschossbauten um ein Geschoss ist auf allen 6 Wohnblöcken südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße künftig möglich. Auch die Erweiterung eines Wohnblocks um eine Einheit ist zulässig.
• In Zukunft werden also sechs bestehende Hochhäuser, fünf aufzustockende wuchtige Gewobau-Wohnblocks, ein Parkhaus und drei später aufzustockende Gundekar-Wohnblocks, also 15 Riesengebäude den Eichwasen im Norden und Osten prägen. Klein-Marzahn ist entstanden.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Es wird an den Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie im Bebauungsplanentwurf vom 26.03.2018 dargestellt, grundsätzlich festgehalten. Eine reduzierte Nachverdichtung wird als städtebaulich vertretbar festgesetzt.

II. Verkehr • Durch das Hineinpressen von zusätzlichen Bewohnern in einen kleinen Ausschnitt des Stadtteils, der in diesem Bereich ohnehin schon die höchste Bevölkerungsdichte in Schwabach aufweist, verschärft sich die Parkplatz-/Verkehrssituation massiv. Hinzu kommt, dass durch die zusätzlichen Kopfbauten der Wohnblöcke gleichzeitig bisherige Parkplatzflächen entfallen. Soweit Stellplätzen im Parkhaus geschaffen werden sollen, ist die Anzahl schon rechnerisch zu gering für die neu hinzuziehenden Mieter. Letztlich würden aufgrund der hohen Parkplatz-Mietkosten die Plätze von den zuziehenden sozial und finanziell schwächeren Wohnungsmietern auch nicht in Anspruch genommen. Es würden vielmehr noch mehr Fahrzeuge „auf der Straße" geparkt. Schon jetzt ist die Dr.-Haas-Str. zwischen dem Abzweig Wilhelm-Dümmler-Str. und Wilhelm-Albecht-Str. regelmäßig mit drei bis fünf 7,St-Lkw auf der einen Straßenseite und auf der anderen mit Kleintransportern zugeparkt. Da außerdem davon auszugehen sein wird, dass sich unter den neuen Mietern eine große Anzahl von Geringverdienern befinden würde, die auf Beschäftigungen im Niedriglohnbereich, z.B. im Transportgewerbe angewiesen sind, bedeutet das noch mehr parkende LKW und Kleintransporter, die „auf der Straße" parken. Ein Konzept für eine realistische Parkraumschaffung ist im bisherigen Planungsverlauf nicht erkennbar.	**Die Einwände können mittels Bebauungsplan nicht komplett berücksichtigt werden.** 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. Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung entfallen im Bebauungsplanentwurf die Baufenster für die Querriegel. Es werden zusätzliche ebenerdige Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten ausgewiesen. Das Baufenster für ein Parkhaus entfällt. **Die Anregung betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan.** Ob Stellplätze für bestimmte Fahrzeuge (Sprinter, SUV, Smart usw.) angelegt werden sollten, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
III. Soziales • Es entstehen weitere soziale Ungerechtigkeiten. Sozialer Wohnungsbau wird nicht verteilt, sondern es werden Brennpunkte geschaffen. Dies gerade in einem Stadtteil, der über keine maßgebliche begleitende Infrastruktur verfügt, sondern – im vorgesehenen Teilbereich nur noch Sozial-Bettenburgcharakter haben würde. • Alles in allem wird ein Heimisch fühlen und damit ein positives Identifizieren im Wohnumfeld am Eichwasen verloren gehen. Die schlimmen sozialen Folgen des Verlustes eines Identifikationsfaktors sind hinlänglich aus anderen, ähnlich geprägten Gebieten, bekannt.	**Der Einwand wird berücksichtigt.** Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf erfolgt eine reduzierte Nachverdichtung im Wesentlichen durch den Entfall der drei Querbauten an der Wilhelm-Albrecht-Straße. 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.

	Dementsprechend werden in Schwabach weitere Standorte untersucht und dafür vorgesehen. 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.
• Sozialwohnungen müssen geschaffen werden. Dies muss allerdings für alle Betroffenen sozial verträglich geschehen. Das Empfinden sozialer Ungerechtigkeiten führt insgesamt - so auch schon zuletzt im Eichwasen - zu Wahlergebnissen, die nicht wünschenswert sind.	**Kenntnisnahme**
Abschließend möchte ich noch auf die Studie des Berliner Wissenschaftszentrums für Sozialforschung hinweisen. Über diese Studie wurde im Mai 2018 u.a. auch in den Nürnberger Nachrichten/Nürnberger Zeitung berichtet. Ergebnisse dieser Studie sind u.a.: 1. Vertiefung der sozialen Spaltung in Deutschlands Städten. 2. Arme und Reiche leben in deutschen Städten immer seltener Tür an Tür. Sozialwohnungen sind vor allem in Stadtteilen zu finden, in denen ohnehin schon die Armen wohnen. 3. Als langfristiger Ausweg wird empfohlen, Neubauten in besseren Wohnlagen immer mit strikten Auflagen für einen Anteil von Sozialwohnungen zu versehen. Das Beispiel München zeige, dass trotzdem gebaut würde.	**Kenntnisnahme**
In Schwabach wurde eine solche intelligente Wohnraumbebauung bisher leider versäumt. Mittelfristig sollte m.E. bei Planungsüberlegungen etwa die Betriebsgelände der Firmen Baywa und Bergner - beide in hervorragender Stadtlage - ins Auge gefasst werden. Diese Innenstadtflächen böten hervorragende Möglichkeiten für eine Mischbebauung im vorstehend beschriebenen Sinn. Auch finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen könnten so von Traumgrundstücken profitieren. Für eine schnellere Wohnraumerrichtung sollte außerdem auf das ursprünglich für den Gartenmarkt Dehner „reservierte" Gelände zurückgegriffen werden. Ich bitte die vorliegenden Einwände zu berücksichtigen und derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes Eichwasen nicht umzusetzen.	**Kenntnisnahme** Der Vorschlag entspricht den beschlossenen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Bahnhofstraße. Die Flächen stehen im Moment nicht zur Verfügung. Das erwähnte Areal an der Alten Rother Straße ist gemäß Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist als Sondergebiet Garten- und Baumarkt dargestellt und grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet. Das Areal liegt eingeschlossen zwischen Hauptverkehrsachsen (Bahnlinie und Bundesstraße) und wird von der Erschließung des Gewerbegebiets tangiert.

Bürger 6 (17.05.2018)	
Hiermit widerspreche ich gegen den Bebauungsplan Eichwasen, betrifft mein Flurstück 873/407. Ich möchte unmittelbar auf die Grenze meine Garage setzen. Den Meter Grünflächen kann ich nicht einhalten, da mein Kellerabgang und der Gehweg in den Garten den Platz nicht hergibt. Die Garage ist 3 m und der Abstand Gehweg zur Grenze nur 3,20 m ist.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Der mögliche Garagenneubau soll einen Mindestabstand zum öffentlichen Weg von 1 m aufweisen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten zwischen Garagen/ Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Zufahrt, ein mindestens 1m breiter Streifen mit einer standortgerechten und einheimischen Hecke zu bepflanzen ist. Dies dient der Gliederung und soll zur Vermeidung einer beengten Raumwirkung entlang der Erschließungswege dienen.
Bürger 7 (20.06.2018)	
nachdem unsere Punkte bisher nicht berücksichtigt wurden, hier nochmals unsere Einwände und Wünsche.	
1. Änderung der Geschoßhöhe Beschlussvorlage öffentlich A.41 /183/2017 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. Für Häuser in der Johann-Appler-Straße und in der Josef-Fensterer-Straße ist eine mögliche Änderung der Geschoßhöhe nicht geplant. Begründung: Das Stadtbild soll erhalten bleiben. Die Konrad-Lämmermann-Straße liegt ähnlich wie die genannten Straßen am Ortsrand. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist eine Ungleichbehandlung, der wir widersprechen. Frage: Warum darf hier das Straßenbild gestört werden? Weil es am Waldrand niemand sieht? Die geplante Änderung bedeutet für uns eine Wohnwertminderung.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** Die Möglichkeit der Aufstockung soll beibehalten werden. Es ist das Planungsziel, Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch kann ohne weitere Flächeninanspruchnahme unter Nutzung vorhandener Infrastruktur Wohnraum geschaffen werden. In den genannten Straßen fügt sich eine zweigeschossige Bebauung in den Bestand der bereits zweigeschossigen Reihenhäuser in der Mitte des Ortsrandes und der zweigeschossigen Häuser auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten ein. Der Ortsrand ist hier geprägt durch die unmittelbar entlanglaufende Regelsbacher Straße, teilweise heranreichenden Wald und schräg auf den Ortsrand zulaufende Fußwege. Das Landschaftsbild wird durch eine Zweigeschossigkeit nicht beeinträchtigt. Es wird nicht als erforderlich erachtet, eine zwingende Geschossigkeit festzusetzen, um eine einheitliche Höhe zu gewährleisten. Es wird fachlich eingeschätzt, dass dies („Zahnlücken“, Wechsel der Geschossigkeit nicht nur innerhalb einer Straße, sondern innerhalb einer Straßenseite) städtebaulich vertretbar ist. Es soll die Entwicklung zu einem später komplett zweigeschossigen Ortsrand an der Westseite des Eichwasens ermöglicht werden.

	Das übergangsweise oder auch dauerhafte Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden muss hingenommen werden. In den anderen genannten Straßen am Südrand des Eichwasens ist eine Aufstockung nicht geplant, da die Gebäude im Süden weithin sichtbar sind, leicht oberhalb des Talgrundes (LSG) sich befinden und die Wegebeziehungen/ der Blick vom Grünzug unmittelbar auf die Häuserzeile fällt. Der Ortsrand erfordert hier eine Abrundung/ einen Übergang zur Landschaft.
2. Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet Definition reines Wohngebiet: Quelle: http ://lexikon.immobilien-fachwissen. de/index. php?UID=000000000&ATOZ=& 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, 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. **Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)**	**Kenntnisnahme**
Definition allgemeines Wohngebiet: Quelle: http://lexikon .immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=000000000&ATOZ=& 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 BauVO. 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 Aus-	**Kenntnisnahme**

nahmekatalog stehenden möglichen Vorhaben zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ohne Größenbegrenzung}, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gärtnereien und auch Tankstellen. **Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)** **Belästigungen können neben Lärmeinwirkungen auch Geruchsbelästigungen sein.** (z.B. Pizzeria, Döner-Imbiss, Wäscherei) Selbst wenn die Ausnahmen von vorneherein ausgeschlossen bleiben sollen, gelten doch andere Immissionsrichtwerte.	
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.	**Klarstellung** Die nebenstehend genannten Nutzungen für das Reine Wohngebiet sind nur in Ausnahmen zulässig und eine Berufsausübung ist dort nur für Freiberufler zulässig (Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten u.a.). Damit ist die häusliche Berufsausübung stark eingeschränkt.
Dies gilt auch für Änderungen an Wohngebäuden, wie z. B. Dachgauben, vorgezogene Terrassen, Gartenhäuschen usw.	Die Festsetzungen zu Dachgaupen, Terrassen und Gartenhäuschen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung und das Maß der baulichen Nutzung und stehen nicht im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes.
Im Eichwasen gibt es viele Reihenhäuser. Eine gewerbliche Nutzung dürfte hier wohl kaum möglich sein. Parkplätze sind keine vorhanden.	In den Reihenhäusern werden aufgrund der Kleinteiligkeit nur begrenzt das Wohnen ergänzende Nutzungen möglich sein. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist innerhalb des Gebietes Eichwasen nicht das Kriterium. Die möglichen Nutzungen sollen ja dem eigentlichen Gebiet dienen und keinen (motorisierten) Besucherverkehr aus anderen Stadtteilen anziehen. Gewerbliche Nutzungen (z.B. in Form von Heimarbeit) werden ausnahmsweise auch hier nach entsprechender Prüfung durch die Genehmigungsbehörde zulässig sein.
Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanes wurde betont, dass die Wohnqualität im Stadtteil Eichwasen verbessert werden soll. Durch die Nutzungsänderung ist hingegen eine Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten. Einige wenige hätten dadurch eventuell Vorteile, während die Mehrzahl der Bewohner eher benachteiligt wird.	**Dem Einwand wird zum Teil entsprochen.** Die Festsetzung WA wird grundsätzlich beibehalten, sie wurde jedoch enger gefasst. Die mehrgeschossigen Wohnblöcke im Norden und Osten des Eichwasens sind weiterhin als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die Schank- und Speisewirtschaften werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen.

Durch die Nachverdichtung entsteht ein erhöhtes Konfliktpotential. Insbesondere weisen wir hier auf die dann zulässigen höheren Immissionsrichtwerte hin.	→ **siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 30 ff.) Es ist nicht ausgeschlossen, dass es durch die Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet ein höheres Konfliktpotential als im Reinen Wohngebiet gibt, das jedoch hingenommen werden müsste.
Eine Erhöhung des Lärmpegels um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung der Lärmbelastung. Die Differenz von 5 dB(A) bedeutete somit fast eine Vervierfachung der Belastung. Die festgelegten Richtwerte sind Mittelungspegel über bestimmte Zeiträume nach festgelegten Verfahren. D. h. dass durchaus höhere Lärmspitzen auftreten können ohne dass der Mittelwert überschritten wird. **Frage: Besteht für das Wohngebiet Eichwasen ein Lärmkataster?** Quelle: Umweltbundesamt 2005 Wie wirkt Lärm auf den Menschen?	Es ist korrekt, dass mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet ein höherer Lärmpegel hingenommen werden muss. In Bezug auf Lärmentwicklung lässt die Änderung der Art der Nutzung eine Erhöhung zu, die Verbesserung der Wohnqualität wird in der möglichen Nutzungserweiterung gesehen. Die Ausweisung WA lässt keine erheblich negativen Störungen zu. Die zulässigen Nutzungen und Störgrade sollen ein ungestörtes und gesundes Wohnen sichern, das ungestörte Wohnen hat Vorrang und steht als Hauptnutzung im Vordergrund. Ein Lärmkataster für den Eichwasen gibt es nicht.

Unverständlich ist, warum es zukünftig im Eichwasen ein reines Wohngebiet und ein allgemeines Wohngebiet geben soll. Auch hier zeichnet sich eine Ungleichbehandlung ab. **Zum Erwerb von Grundstücken und/oder Eigenheimen:** Wenn ich ein Grundstück oder Wohnhaus erwerbe, macht es einen großen Unterschied, ob ich mich für ein reines Wohngebiet oder ein allgemeines Wohngebiet entscheide. Im reinen Wohngebiet erwarte ich in erster Linie Ruhe und keine weiteren Beeinträchtigungen. Im allgemeinen Wohngebiet weiß ich, dass ich mit höherer Lärmeinwirkung und auch Geruchsbelästigung rechnen muss. Durch die Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet ist automatisch eine Wertminderung der Immobilie verbunden.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Es werden weiterhin ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet festgesetzt. 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 mögliche Störpotentiale von vornherein auszuschließen, werden im neuen B.Plan-Entwurf im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. In der von der Stadt geführten Bodenrichtwertkarte wird nicht nach WR und WA unterschieden Die dort ermittelten Werte werden aus den Verkaufspreisen innerhalb der Wohnbauflächen abgeleitet.
3. Ansiedelung von kleinen Gewerben und ruhender Verkehr Die Parkplatznot im Eichwasen ist hinreichend bekannt. Bei Ansiedlung von Gewerben etc. im Wohngebiet wird dies noch verstärkt. Weitere Gewerbe und Geschäfte können durchaus noch im Stadtteilzentrum angesiedelt werden. Das ist ausreichend.	**Dem Einwand wird zum Teil entsprochen.** Es erfolgt weiterhin die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in den betreffenden Bereichen. Die ausnahmsweise Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe ist gewollt. Die Parkplatzsituation darf sich dabei nicht verschlechtern. Notwendige Stellplätze sind bei einer Nutzungsänderung entsprechend nachzuweisen. Die Schank- und Speisewirtschaften werden künftig im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Ortsteilzentrum gestärkt und dauerhaft erhalten.
4. Bevölkerungsdichte im Eichwasen im Vergleich zu anderen Wohngebieten in Schwabach Probleme und Einwände sind in den öffentlichen Veranstaltungen bei der Vorstellung der geplanten Veränderungen oft diskutiert worden.	**Die Anregung ist berücksichtigt.** Die Dichte der Gebiete mit Geschosswohnungsbau in Eichwasen wurde hinsichtlich der Nettowohndichte und Freiraumfläche pro

Es gibt sicher im Raum Schwabach andere Gebiete, die einfacher bezüglich Planung und Umsetzung bebaut werden und der erforderliche Wohnraum geschaffen werden könnte (z. B. Areal Alte Rother Straße, das für Dehner-Markt im Gespräch war).	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. **Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Das erwähnte Areal an der Alten Rother Straße ist gemäß Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche. Es ist als Sondergebiet Garten- und Baumarkt dargestellt und grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet. Das Areal liegt eingeschlossen zwischen Hauptverkehrsachsen (Bahnlinie und Bundesstraße) und wird von der Erschließung des Gewerbegebiets tangiert.
5. Regelsbacher Strasse 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 Geschwindigkeit würde hier schon ein wenig Abhilfe schaffen. Der Eichwasen gehört zu Schwabach. Könnte die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden oder das Ortsausgangsschild entsprechend versetzt werden? Anmerkung: Auch hier würde die Nutzungsänderung höhere Lärmpegel zulassen. Ist das so gedacht? Frage: In welcher Form und bei welchem Amt kann eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Regelsbacher Straße entlang des Wohngebietes beantragt werden?	**Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.** Fragen zum Thema Geschwindigkeitsbegrenzung und Lage des Ortsschildes sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, zuständig sind das Straßenverkehrsamt und das Staatliche Bauamt Nürnberg. Es ist richtig, dass eine Änderung der Art der Nutzung von Reinem Wohngebiet zu Allgemeinen Wohngebiet einen höheren Lärmpegel zulässt. Das ist nicht der Grund für die Änderung der Art der Nutzung. Der Grund ist die gewollte Nutzungsdurchmischung im Wohngebiet.
6. Zusammenfassung Wir bitten darum, die mögliche Änderung der Geschoßhöhen in der Konrad-Lämmermann-Straße fallen zu lassen. Wir erwarten, dass die umfangreichen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien bezüglich Lärmbelastung und Auswirkung des Lärms sowie Immissionsschutz bei den Planungen berücksichtigt werden. Der Eichwasen selbst sollte im Interesse der Bürger nach wie vor reines Wohngebiet bleiben, wie es auch für die Gegend um die Hochhäuser weiterhin geplant ist. Die genannten Vorteile, z.B. wie die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Anbringen von Dachgauben, Gartenhäuschen usw. sind auch im reinen Wohngebiet möglich. Wozu eine Verschlechterung der Wohnqualität und eine Wertminderung der Anwesen? Für vereinzelte gewerbsmäßige Nutzung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen) ist die	**Die Einwände werden insgesamt nicht berücksichtigt.** Vor dem Hintergrund der moderaten Nachverdichtung soll die Möglichkeit der Aufstockung in der Konrad-Lämmermann-Straße beibehalten werden. Die Änderung in Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Es handelt sich um die mögliche Zulassung von allen ergänzenden und das Wohngebiet versorgenden Nutzungen sowie ausnahmsweise nichtstörende Gewerbebetriebe, was insbesondere Erwerbstätigkeiten zu Hause ermöglichen würde. **→ siehe Ausführungen zur Entwicklung WR in WA unter dem**

Änderung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet unverhältnismäßig.	**Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V.** (Seite 30 ff.)
Bürger 8 (02.07.2018)	
nachdem unsere Punkte bisher nicht berücksichtigt wurden, hier nochmals unsere Einwände und Wünsche.	
1. Änderung der Geschoßhöhe Beschlussvorlage öffentlich A.41 /183/2017 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. Für Häuser in der Johann-Appler-Straße und in der Josef-Fensterer-Straße ist eine mögliche Änderung der Geschoßhöhe nicht geplant. Begründung: Das Stadtbild soll erhalten bleiben. Die Konrad-Lämmermann-Straße liegt ähnlich wie die genannten Straßen am Ortsrand. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist eine Ungleichbehandlung, der wir widersprechen. Frage: Warum darf hier das Straßenbild gestört werden? Weil es am Waldrand niemand sieht? Die geplante Änderung bedeutet für uns eine Wohnwertminderung.	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**
2. Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet Definition reines Wohngebiet: Quelle: http ://lexikon.immobilien-fachwissen. de/index. php?UID=000000000&ATOZ=& 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, 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.	**Kenntnisnahme**

Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)	
Definition allgemeines Wohngebiet: Quelle: http://lexikon .immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=000000000&ATOZ=& 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 BauVO. 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. **Lärm-Immissionsrichtwerte: tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)** **Belästigungen können neben Lärmeinwirkungen auch Geruchsbelästigungen sein.** (z.B. Pizzeria, Döner-Imbiss, Wäscherei) Selbst wenn die Ausnahmen von vorneherein ausgeschlossen bleiben sollen, gelten doch andere Immissionsrichtwerte.	**Kenntnisnahme**
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. Dies gilt auch für Änderungen an Wohngebäuden, wie z. B. Dachgauben, vorgezogene Terrassen, Gartenhäuschen usw. Im Eichwasen gibt es viele Reihenhäuser. Eine gewerbliche Nutzung dürfte hier wohl kaum möglich sein. Parkplätze sind keine vorhanden. Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplanes wurde betont, dass die Wohnqualität im Stadtteil Eichwasen verbessert werden soll. Durch die Nutzungsänderung ist hingegen eine Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten. Einige wenige hätten dadurch eventuell Vorteile, während die Mehrzahl der Bewohner eher benachteiligt wird. Durch die Nachverdichtung entsteht ein erhöhtes Konfliktpotential.	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**

Insbesondere weisen wir hier auf die dann zulässigen höheren Immissionsrichtwerte hin.	
Eine Erhöhung des Lärmpegels um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung der Lärmbelastung. Die Differenz von 5 dB(A) bedeutete somit fast eine Vervierfachung der Belastung. Die festgelegten Richtwerte sind Mittelungspegel über bestimmte Zeiträume nach festgelegten Verfahren. D.h. dass durchaus höhere Lärmspitzen auftreten können ohne dass der Mittelwert überschritten wird. **Frage: Besteht für das Wohngebiet Eichwasen ein Lärmkataster?** Lärmpegel in Dezibel (dB(A)) Quelle: Umweltbundesamt 2005 Wie wirkt Lärm auf den Menschen?	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**
Unverständlich ist, warum es zukünftig im Eichwasen ein reines Wohngebiet und ein allgemeines Wohngebiet geben soll. Auch hier zeichnet sich eine Ungleichbehandlung ab. **Zum Erwerb von Grundstücken und/oder Eigenheimen:** Wenn ich ein Grundstück oder Wohnhaus erwerbe, macht es einen großen Unterschied, ob ich mich für ein reines Wohngebiet oder ein allgemeines Wohngebiet entscheide. Im reinen Wohngebiet erwarte ich in erster Linie Ruhe und keine weiteren Beeinträchtigungen. Im allgemeinen Wohngebiet weiß ich, dass ich mit höherer Lärmeinwirkung und auch Geruchsbelästigung rechnen muss. Durch die Änderung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet ist automatisch	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**

eine Wertminderung der Immobilie verbunden.	
3. Ansiedelung von kleinen Gewerben und ruhender Verkehr Die Parkplatznot im Eichwasen ist hinreichend bekannt. Bei Ansiedlung von Gewerben etc. im Wohngebiet wird dies noch verstärkt. Weitere Gewerbe und Geschäfte können durchaus noch im Stadtteilzentrum angesiedelt werden. Das ist ausreichend.	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**
4. Bevölkerungsdichte im Eichwasen im Vergleich zu anderen Wohngebieten in Schwabach Probleme und Einwände sind in den öffentlichen Veranstaltungen bei der Vorstellung der geplanten Veränderungen oft diskutiert worden. Es gibt sicher im Raum Schwabach andere Gebiete, die einfacher bezüglich Planung und Umsetzung bebaut werden und der erforderliche Wohnraum geschaffen werden könnte (z. B. Areal Alte Rother Straße, das für Dehner-Markt im Gespräch war).	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**
5. Regelsbacher Strasse 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 Geschwindigkeit würde hier schon ein wenig Abhilfe schaffen. Der Eichwasen gehört zu Schwabach. Könnte die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden oder das Ortsausgangsschild entsprechend versetzt werden? Anmerkung: Auch hier würde die Nutzungsänderung höhere Lärmpegel zulassen. Ist das so gedacht? Frage: In welcher Form und bei welchem Amt kann eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Regelsbacher Straße entlang des Wohngebietes beantragt werden?	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**
6. Zusammenfassung Wir bitten darum, die mögliche Änderung der Geschoßhöhen in der Konrad-Lämmermann-Straße fallen zu lassen. Wir erwarten, dass die umfangreichen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien bezüglich Lärmbelastung und Auswirkung des Lärms sowie Immissionsschutz bei den Planungen berücksichtigt werden. Der Eichwasen selbst sollte im Interesse der Bürger nach wie vor reines Wohngebiet bleiben, wie es auch für die Gegend um die Hochhäuser weiterhin geplant ist. Die genannten Vorteile, z.B. wie die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Anbringen von Dachgauben, Gartenhäuschen usw. sind auch im reinen Wohngebiet möglich. Wozu eine Verschlechterung der Wohnqualität und eine Wertminderung der Anwesen? Für vereinzelte gewerbsmäßige Nutzung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen) ist die	**siehe Abwägungsvorschlag Bürger 7**

Änderung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet unverhältnismäßig.	
Verwaltungsbeirat Wilhelm-Albrecht-Straße 4 (26.06.2018)	
hiermit möchten sich die Unterzeichner bei Ihnen vorstellen. Wir sind Eigentümer und Bewohner von Wohnungen im Hochhaus Wilhelm-Albrecht-Straße 4 in Schwabach. Gleichzeitig melden wir uns in unserer Funktion als Verwaltungsbeirat für unser Hochhaus. Unsere drei Hochhäuser (WA 2,4 und 6) sind schon von weitem sichtbar und stellen in gewisser Hinsicht ein Wahrzeichen von Schwabach dar. Ganz sicher gehören sie aber zum Erscheinungsbild unseres Stadtteils. Die drei Hochhäuser stehen bekannter Maßen unmittelbar gegenüber dem Teil Eichwasens, der zur „Nachverdichtung" im Blickpunkt steht. (s. Bebauungsplanentwurf E-3-17). Zu dieser vorgeschlagenen Nachverdichtung wurde in den letzten Jahren bereits viel geschrieben. so, dass wir im Einzelnen die Punkte nicht wiederholen möchten. Der Zweck dieser „Nachverdichtung" liegt auf der Hand. Das sind ca. 80 Städtische Wohnungen, deren Bau vom Staat voraussichtlich bezuschusst wird und ein durchaus denkbar wirtschaftliches Interesse der GEWOBAU vermuten lässt. Dem gegenüber stehen ausschließlich Nachteile, für einen sich empor gearbeiteten Stadtteil von Schwabach. Unser Stadtteil hat die lange Zeit, in der er als Wohngebiet gerade hier im unteren Bereich der Wilhelm-Albrecht-Str. als uninteressant galt, nun langsam überwunden. Wegen der vielen Menschen aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen auf zu kleinem Raum, war Eichwasen als sozialer Brennpunkt nicht gerade beliebt. Es hat Jahrzehnte gedauert, bis sich die Bewohner mit dem „urbanen Ambiente" anfreunden konnten. Dazu beigetragen hat auch jeder einzelne Baum, jeder Strauch, der die Betonwüste mit der Zeit mehr und mehr verdeckt hat. Von den oberen Stockwerken unseres Hochhauses sieht man ein Gesamtbild aus Wohnblöcken, doch nun wenigstens eingebettet in einen Baumbestand mit hohen Sträuchern, die bis zum Dach dieser Blöcke gewachsen sind und somit einen ansehnlichen Anblick bieten. Die „Bausünden" der 70iger und 80iger Jahre sind dadurch erfreulicherweise nicht mehr so präsent. Unser bereits von Anfang an überbevölkerter Stadtteil darf nicht noch weiter bis auf das Äußerste mit noch mehr Menschen nachverdichtet, ja regelrecht vollgepfropft werden!	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Grund der beabsichtigten Aufstockungen und Ergänzungen ist das Ziel, Wohnraum zu schaffen, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (verdichteter und geförderter Wohnungsbau) gerecht zu werden. **→ siehe Ausführungen zur Nachverdichtung unter dem Abwägungsvorschlag Bürgerforum Eichwasen e.V. (Seite 28 ff.)** 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. Weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes werden jedoch im Bereich der Geschossbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (6 Wohnblöcke) die Aufstockung um ein Geschoss und die Ergänzung um eine Gebäudeeinheit sein. Aufgrund der reduzierten Nachverdichtung ist im Bebauungsplanentwurf das Baufenster, u.a. für die Errichtung eines Parkhauses an der Dr.-Haas-Straße, entfallen. Mit den zusätzlichen ebenerdigen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Geschosswohnungsbauriegel im Osten wird der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht. Zugunsten einer moderaten Nachverdichtung wird der Verlust von Bäumen und Grünflächen hingenommen.

Die Wohnqualität würde dadurch erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Wir als Anwohner können das nicht tolerieren, denn die Wertigkeit des Eigentums verliert da auf jeden Fall. Es ist undenkbar, jetzt erneut die Fehler aus der Vergangenheit zu wiederholen und unseren Stadtteil mit noch mehr „Nachverdichtung" zu belasten. Die schwierige Verkehrssituation im fließenden und ruhenden Verkehr in diesem Bereich unseres Stadtteils sollte hinlänglich bekannt sein. Gerade bei den geplanten Kopfbauten und dem Anbau eines Wohnblocks, würden nicht nur weitere Stellplätze für die neuen Wohnungen benötigt werden, sondern die bestehenden Stellplätze gingen für die Anbauten verloren.	
Die jetzige Parksituation kann man nur als katastrophal beschreiben. Besonders in den Abendstunden heißt es:" Wer zu spät kommt. ... muss schauen wo er parken kann". Die Hochhäuser wurden ab 1971 gebaut, es war eine andere Zeit, nicht jeder hatte ein Auto oder 2 oder 3! Für viele Wohnungen gibt es gar keine festen Stellplätze, das macht alleine bei unseren drei Hochhäusern, 84 fehlende Stellplätze aus.	**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.** 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.
Wir bitten Sie hiermit ausdrücklich, uns Anwohnern, die die Gesamtsituation am besten einschätzen können, Gehör zu schenken und nicht den Personen, die ganz wo anders wohnen. Wir sind der Auffassung, dass es weitaus geeignetere städtische Gebiete in Schwabach gibt, wo bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Beispielsweise gibt es noch große Bebauungsflächen im O'Brien Park, aber auch am südlichen Rand von Schwabach oder in Richtung Krankenhaus, da sind sicher auch noch ausreichend Grundstücke zur Bebauung frei. Schwabach sollte insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis an Bevölkerungsdichte aufweisen und nicht einseitig Stadtteile belasten, die aufgrund ihrer Bevölkerungsdichte automatisch eine „ghettoartige" Struktur erhalten. Auf kurz oder lang wird sich eine derartige ,,Verdichtung" auf kleiner Fläche, auch für das übrige Schwabach negativ auswirken.	**Der Einwand wird zum Teil berücksichtigt.** Wie oben erwähnt und begründet, wird eine Nachverdichtung im Eichwasen im gesamtstädtischen Interesse weiterverfolgt. Es erfolgt lediglich eine Reduzierung durch den Entfall der Querbauten an der Wilhelm-Albrecht-Straße, der Aufstockung der drei Wohnblöcke nrdl. der Wilhelm-Albrecht-Straße und des möglichen Parkhauses im Bereich des „Thüringer Wäldchens". Es wurden 12 weitere Standorte hinsichtlich der Möglichkeit zur Nachverdichtung untersucht. Die nebenstehend genannten angeblich zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen, insbesondere an der Autobahn und Richtung Krankenhaus, müssen erst noch

Beziehen Sie bitte unsere Forderung, in Ihre Entscheidungen bzgl. Des Bebauungsplans für Eichwasen mit ein. Eichwasen ist grundsätzlich für eine „Nachverdichtung" nicht geeignet. Deshalb lehnen wir die Pläne für den neuen Bebauungsplan entschieden ab.	entwickelt und erschlossen werden, eine Bebaubarkeit ist vorerst nicht abzusehen.
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Ref. 1 – Amt 12 – Schul- und Sportamt (04.07.2018)	
Nach Rücksprache mit dem Referenten für Interne Dienste und Schulen, Herrn Klingenberg, wird das Ziel der Nachverdichtung in Bezug auf die Raumkapazitäten der Sprengelgrundschule kritisch gesehen. Das vorgesehene Gebiet „Eichwasen" befindet sich im Sprengel der Christian-Maar-Grundschule (CMS). Die CMS hat ein Raumprogramm für 13 Klassen. Tatsächlich reicht die vorhandene Kapazität bereits heute nicht aus, die im Sprengel zu beschulenden Klassen in Klassenzimmern zu unterrichten, so dass Fachräume ihrer genuinen Nutzung entzogen werden müssen. Eine Nachverdichtung im Sprengel der CMS zieht vermutlich weitere Kinder im Grundschulalter nach sich. Dafür sind keine Kapazitäten in der CMS vorhanden. Bereits die aktuellen Schülerprognosen gehen weit über die Aufnahmefähigkeit der CMS hinaus.	**Der Einwand wird nicht die im Bebauungsplan verfolgte Nachverdichtung begrenzen und kann auch nicht im Verfahren gelöst werden.** Auch wenn es derzeit keine Raumkapazitäten gibt, wird die Möglichkeit der Nachverdichtung mit dem Bebauungsplan weiterhin verfolgt. Die Realisierung des begrenzten Nachverdichtungspotentials ist zur gegebenen Zeit im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung des Stadtteils zu sehen, die Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen zu prüfen und gegebenenfalls entsprechend zu handeln.
Ref. 2 – Amt 21.3 – Kommunale Jugendarbeit (über Ref. 2, 03.07.2018)	
• Das Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) nimmt wie folgt Stellung: zum o.g. Bebauungsplan gibt es aus Sicht des Jugendamtes grundsätzlich keine Einwände. Zusätzlicher Wohnraum in Schwabach - gerade einkommensgeförderter Wohnungsbau - käme sicher auch vielen Familien zu Gute. Im Anbetracht der Nachverdichtung mit ca. 80 entstehenden Wohneinheiten für bis zu 200 neue Einwohner gehen wir davon aus, dass es Auswirkungen sowohl auf die Bedarfsplanung für die Kindertagesstätten als auch auf die Angebote der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil Eichwasen haben wird. Es ist zu begrüßen, dass ein notwendiger, zusätzlicher Spielplatz in der Planung berücksichtigt worden ist. Vorhandene und geplante Spielflächen sollten so konzipiert sein, dass sie den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen entsprechen und flexibel an sich ändernde Bedarfe angepasst werden können. Nicht zuletzt sollte die sehr heterogene Bevölkerungsstruktur im Stadtteil bei den weiteren Planungen für die Gestaltung eines „Stadtteilzentrums" berücksichtigt werden, in dem man öffentliche Räume für Begegnungen schafft.	**Kenntnisnahme** Die nun reduzierten Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel im Stadtteil zu sehen und zu beobachten. Zur gegebenen Zeit sind die Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen entsprechend zu berücksichtigen.

Ref. 2 – Amt 22 – Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat (über Ref. 2, 03.07.2018)	
Zum o.g. Bebauungsplan vertritt der Seniorenrat die Auffassung, dass eine stärkere Bebauung im Eichwasen grundsätzlich in Ordnung ist. Sie sollte vor allem in Form von Gebäudeaufstockungen stattfinden. Die Häuser sollen dann entsprechend mit Aufzügen ausgestattet werden. Die geplanten Querbauten werden abgelehnt. Der Vorstand des Seniorenrates weißt darüber hinaus darauf hin, dass durch eine Zunahme von Sozialwohnungen, und damit eventuell entstehenden Brennpunkten, der soziale Friede im Stadtteil gestört wird. Zudem soll möglichst viel Grünfläche erhalten bleiben. Die Gewobau möge überprüfen, ob Aufstockungen auch bei anderen Gebäuden der Gewobau im Stadtgebiet möglich sind. Grundsätzlich vorstellbar wäre auch eine Verlängerung bestehender Gebäude.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Es sollen Nachverdichtungen durch Aufstockungen ermöglicht werden. Die Ausstattung mit Aufzügen wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Dem spricht jedoch nichts entgegen. 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. Durch die Gewobau wurde 2016 eine Städtebauliche Studie zur Nachverdichtung an 13 Standorten in Schwabach erstellt. Der Eichwasen ist einer davon.
Aus Sicht des **Amtes 22** bestehen gegen die vorgelegte Planung grundsätzlich keine Einwände. Zusätzlicher Wohnraum in Schwabach ist auch vor dem Hintergrund der Wohnungssuche von anerkannten Geflüchteten dringend erforderlich. Außerdem gibt es zahlreihe ältere Menschen, die bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum suchen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen einen einkommensgeförderten Wohnungsbau im Eichwasen, der auch vielen Familien zu Gute käme. Um das soziale Miteinander verschiedener Nationalitäten und von Jung und Alt im Stadtteil zu fördern, wird jedoch empfohlen, dazu vor allem in der baulichen und inhaltlichen Ausgestaltung des Stadtteilzentrums entsprechende Überlegungen anzustellen (Quartiersansatz). Die vorhandenen und geplanten Spielflächen sollten als Begegnungsort für alle Generationen gestaltet werden.	**Kenntnisnahme**

Ref. 3 – Amt 31 – Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (25.06.2018)	
Aus Sicht des Liegenschaftsamtes bestehen keine Bedenken. Wir verweisen hierzu nochmals auf unsere Stellungnahme vom 26.07.2017.	**Kenntnisnahme**
Stellungnahme vom 26.07.2017 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.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Es liegen keine Abstandsflächen auf städtischen Grundstücken.
Ref. 4 – Amt 44 – Tiefbauamt (27.06.2018)	
1. Sachgebiet Stadtentwässerung Die Belange der Stadtentwässerung sind im Satzungsentwurf (Stand 26.03.2018) unter Punkt E) Hinweise, Punkt f) mit den darin aufgeführten und mit dem Tiefbauamt abgestimmten Auflagen sichergestellt. Wegen der geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur „frühzeitigen Beteiligung vom 31 .07.2017" und bitten um Beachtung der festgelegten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Leitungsachsen und Bäumen. Diese Forderung gilt auch für private bestehende Hausanschlussleitungen.	**Kenntnisnahme**
2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.07.2017 zur frühzeitigen Beteiligung und halten inhaltlich daran fest. Die Reduzierung der Längsparkplätze durch zusätzliches Pflanzen von Bäumen wird bei der geplanten Bebauungsverdichtung die Parkplatzsituation verschlechtern.	**Kenntnisnahme** Da im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nur wenige Straßenbäume festgesetzt werden, entfallen dementsprechend auch sehr wenige Stellplätze.
Stellungnahme vom 31.07.2017 2. Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau Beim Anlegen der Baumgrünflächen ist auf die Funktionalität der vorhandenen Straßenentwässerungsrinnen zu achten. Evtl. werden zusätzliche Sinkkästen benötigt.	**Kenntnisnahme** Betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern die spätere Bauausführung
Der lichte Verkehrsraum der Fahrbahn darf zwischen den Bäumen nach RASt 06 7,35 m nicht unterschreiten (eingeschränkter Begegnungsverkehr Lkw/Lkw: 6,35 + 2 X 0,50 m).	**Der Hinweis ist berücksichtigt.** Durch die Bebauungsplanung werden die lichten Verkehrsraumprofile nicht eingeschränkt.
Die Belange des Baumschutzes der Stadt Schwabach sind zu beachten.	**Kenntnisnahme**

Ref. 4 – Amt 45 – Baubetriebsamt (04.07.2018)	
Baumpflege: Im Bebauungsplan mit integ. Grünordnungsplan unter C: Grünordnung, Punkt 17. Wird von großkronigen Straßenbäumen geschrieben. Damit diese sich auch als solche entwickeln können, sind Minimum 36 m³ Wurzelraum vorzusehen. Mit Wurzelraumelementen können diese auch im überbauten Bereich geschaffen werden.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Größe Pflanzflächen für Bäume im öffentlichen Straßenraum wird Bestandteil einer späteren Straßenplanung sein bzw. wird bei der Pflanzung durch die Stadt berücksichtigt werden.
Landschaftsbau: Da in diesem Stadtteil sehr wenig Straßenbegleitgrün, welches meist sehr wenig Platz zur Verfügung hat, vorhanden ist sollte bei Baumaßnahmen an Grünanlagen ebenso wie an den Parkflächen zwingend die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen vorgegeben werden.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Unter dem Punkt E) Hinweise wird unter b) Schutz des Baumbestandes auf die genannte DIN verwiesen.
Bauhof: Bei einer Nachverdichtung ist darauf zu achten, dass die privaten Müllsammelplätze für die neuen Gebäude an den Durchgangsstraßen angelegt werden. So das die Müllentsorgung reibungslos (ohne Rangieren) ablaufen kann.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Durch die Bebauungsplanänderung wird das Erschließungssystem nicht berührt.