

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.04. - 20.05.2019

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth (14.05.2019)	
<u>Bereich Landwirtschaft:</u> Auf unsere Stellungnahme vom 06.06.2018 wird nochmals verwiesen. Die Anregungen seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind in den Abwägungen berücksichtigt. Seit der letzten Stellungnahme sind keine weiteren beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, bekannt. Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen gegenüber dem Planentwurf E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“.	Kenntnisnahme
<u>Bereich Forsten:</u> Aus waldgesetzlicher oder forstwirtschaftlicher Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme vom 06.06.2018</u> <u>Bereich Landwirtschaft:</u> 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
<u>Bereich Forsten:</u> Aus waldgesetzlicher oder forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg (23.04.2019) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • W71734842, PTI 13, PB L 2 Neubau, Lorena Zeus vom 20.07.2017 • W71734842, PTI 13, PB L 2 Neubau, Lorena Zeus vom 02.07.2018 genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme vom 02.07.2018</u> 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
<u>Stellungnahme vom 20.7.2017</u> 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

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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 dem Punkt „E) Hinweise“ bereits Hinweise auf Schutzabstände zwischen Bäumen und Leitungen enthalten.
Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg (14.05.2019)	
Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 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 (2. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Keine	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Rechtsgrundlagen: Entfällt	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Entfällt	
Industrie- und Handelskammer für Mittelfranken, Nürnberg (09.05.2019)	
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. Die Nachverdichtung kommt dem Ziel des sorgsam und sparsamen Umgangs mit der Ressource Grund und Boden entgegen. Nachteilige Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange sehen wir durch die genannte Ausweisung nicht.	Kenntnisnahme
Landratsamt Roth – Gesundheitsamt (08.04.2019)	
Die Stellungnahme vom 24.07.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme vom 24.07.2017</u> Die Planunterlagen sind beim Gesundheitsamt Roth eingegangen und wurden einer ausführlichen Prüfung unterzogen. 1. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.	Der Hinweis ist berücksichtigt. Der Hinweis wurde als Hinweis im Bebauungsplan mit aufgenommen.
Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg (03.05.2019)	
Die Stellungnahme vom 15.06.2018, AZ:AWB02201815800, behält weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
<u>Stellungnahme vom 15.06.2018</u> 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
Planungsverband Region Nürnberg (09.05.2019) Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme des Regionsbeauftragten.	
Regierung von Mittelfranken, Ansbach (02.05.2019) 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 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-8-9-2 vom 12.07.2017 und RMF-SG24-8314.01-8-9-4 vom 21.06.2018). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden weiterhin nicht erhoben.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme vom 21.06.2018</u> 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
<u>Stellungnahme vom 12.07.2018</u> 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 bauli-	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
chen 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 Raumordnungskatasters wurden keine überörtlichen Einrichtungen und Planungen festgestellt, die dem Vorhaben entgegenstehen. Das Vorhaben entspricht Ziel 3.2 LEP Bayern 2013 nachdem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.	
Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg, Ansbach (07.05.2019)	
Es wurde festgestellt, dass zu o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach bereits mit Schreiben vom 07.08.2017 sowie vom 15.08.2018 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Weiter Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Stellungnahme 07.07.2017: Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Schwabach als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.
Stadt Nürnberg (02.05.2019)	
Gegen die vorgelegten Planungen werden von Seiten der Stadt Nürnberg keine Einwendungen erhoben. Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können nicht beigetragen werden.	Kenntnisnahme
Stadtdienste, Schwabach (26.04.2019)	
Gegen den Entwurf des Bebauungsplans E-3-17 „Schwabach-Eichwasen in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtdienste Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Stadtverkehr, Schwabach (13.04.2019)

Bei einer möglichen Umgestaltung der Wilhelm-Albrecht-Straße, Wilhelm-Dümmeler-Straße und Dr.-Haas-Straße z.B. zugunsten einer Lärmreduzierung, zur Optimierung des ruhenden Verkehrs oder zur Verkehrsentschleunigung sollte dringend darauf geachtet werden, dass die Durchfahrtsmöglichkeit für den Linienbusverkehr (blaue Linie in der unten stehenden Abbildung) gewährleistet bleibt. Entsprechende Schleppkurven sind zu berücksichtigen.



Eine Geschwindigkeitsreduzierung (z.B. im Zuge der Einführung einer Spielstraße) müssen wir leider ablehnen, da diese dazu führen würde, dass wir unsere Umläufe in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht mehr schaffen würden. Dies hätte - dauerhaft - den kostspieligen Einsatz weiterer Busse für die Linie 661 zur Folge (vermutlich Verdopplung der eingesetzten Ressourcen bei gleichem Takt).

Bei einer möglichen Umgestaltung der Wilhelm-Albrecht-Straße und Wilhelm-Dümmeler-Straße sollten dringend die Haltestellen „Eichwasen Süd“ und „Eichwasen West“ barrierefrei als Kaphaltestellen ausgebaut werden. Diese sind derzeit nicht bündig anfahrbar und daher nicht für Linienverkehr geeignet. Frau Pauly kennt das Problem bereits.

Je nachdem an welchen Stellen eine Nachverdichtung erfolgt, sollte geprüft werden, ob dies dort eine zusätzliche Bushaltestelle erforderlich macht oder nicht, da die bisherigen

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht weiter differenziert. Es sind keine verkehrsberuhigten Bereiche geplant.

Kenntnisnahme

Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes.

Bei einer Umgestaltung der Straße oder bei Baumaßnahmen an den Haltestellen ist dieser Hinweis zu beachten.

Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
vier Haltestellen das Wohngebiet Eichwasen zwar weitestgehend, aber nicht vollständig abdecken.	Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Im unmittelbaren Bereich der größten zu erwartenden Nachverdichtung befindet sich bereits eine Haltestelle.
Stadtwerke Schwabach (13.05.2019)	
Gegen den überarbeiteten Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Stadtwerke Schwabach GmbH keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Bei den geplanten neuen Verkehrsgrünflächen und deren Bepflanzung mit Straßenbäumen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hier sollte zur gegebenen Zeit Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen. (Hinweis: DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“)	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Bei der Wahl der Baumstandorte ist die Lage der Leitungen grundsätzlich berücksichtigt. Bei Baumpflanzungen ist der Leitungsbestand zu berücksichtigen und eine Feinjustierung vorzunehmen. Deshalb sind die Straßenbäume in ihrer Lage längs der Straße verschiebbar festgesetzt worden.
Beim Ausbau der Wohnstraße im nördlichen Bereich ist die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen notwendig, dies bitten wir bei der Planung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
TenneT TSO GmbH, Bayreuth (11.04.2019)	
Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die uns vorgelegte Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (17.05.2019)	
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

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (25.04.2019) aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Anmerkungen	Kenntnisnahme
Sonderordnungsbehörden bei der Stadt Schwabach	
Feuerwehr (über Ref. 2, 23.05.2019) Die Feuerwehr nimmt wie auf dem Beiblatt genannt Stellung Allgemeine Informationen zum abwehrenden Brandschutz Es sind für den durch die Stadt Schwabach sicherzustellenden Brandschutz, gem. Art. 1 BayFwG, grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes 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.	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Für den Ausbau des Hydrantennetzes sind die Stadtwerke zuständig. Von denen liegt die Aussage vor, dass die Wasserversorgung 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.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
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.	
Straßenverkehrsamt (über Ref. 2, 23.05.2019)	
Zum betreffenden Bebauungsplan bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen.	Kenntnisnahme
Umweltschutzamt (über Ref. 2, 23.05.2019)	
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. Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Satzung und der Begründung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden.	Kenntnisnahme
Öffentlichkeit	
Bürger 1 (15.05.2019)	
Als Alleineigentümerin des Reiheneckhauses Wilhelm-Dümmeler-Str. 130 (FINr. 873/305) nehme ich im Rahmen der erneuten öffentlichen Planauslegung wie folgt Stellung: 1. Zum nunmehr neu aufgenommenen Punkt: Gestalterische Festsetzungen Nr. 10.6 „Freistehende Treppenanlagen sind ausgeschlossen. Damit soll eine einheitliche geschlossene Kubatur der Baukörper erhalten werden. Insbesondere in den Reihenhausbereichen soll eine Erschließung von der Gartenseite verhindert werden.“ Diese neu getroffene Bauvorschrift hält sich bei Würdigung der Begründung nicht im Rahmen des Zwecks einer auf Art. 81 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO gestützten Re-	Der Einwand wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, da sie einen zu starken Eingriff in die Nutzung darstellt und somit unverhältnismäßig wäre. Ein offener Treppenabgang vom Balkon des 1.Obergeschosses wäre damit zulässig.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

gelung. Zweck muss die Erhaltung und /oder Gestaltung des Ortsbildes sein. Das zu erhaltende Ortsbild insoweit als einheitlich geschlossene Kubatur der Baukörper zu bezeichnen ist ungenau und zudem unzutreffend.

Die Regelung gilt für das gesamte beplante Gebiet in gleicher Weise, obwohl sich darin in völlig unterschiedlicher Weise auf das Ortsbild einwirkende Bebauung befindet. Mit einer solch pauschalen Regelung wird der Grundsatz der Erforderlichkeit nicht gewahrt. Ein generelles Verbot von „freistehenden Treppenanlagen“ im gesamten Planbereich -zudem einheitlich über alle jeweils zulässigen Stockwerke hinweg -beruht nicht auf sachgerechten, die Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit angemessen berücksichtigenden Erwägungen. Um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu genügen, muss der Zweck der Einschränkungen bzw. die mit der Regelung verfolgte gestalterische Absicht hinreichend gewichtig und nachvollziehbar sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine „geschlossene Kubatur der Baukörper“ liegt schon deshalb nicht vor, weil im gesamten Gebiet eine Vielzahl möglicherweise genehmigter oder illegaler (aber von der Baubehörde geduldeter) Nebenanlagen auch außerhalb der nunmehr für die „Gartenhäuschen“ vorgesehenen Grundstücksstreifen vorhanden ist, die das Ortsbild prägen. Ebenso sind eine Vielzahl an Carports vorhanden, wie z.B. auch wohl erst in den letzten Jahren in Reiheneckhausgärten genehmigte massive Garagenbauten. Das Ortsbild besteht somit keinesfalls aus einer geschlossenen Kubatur der Wohnhäuser, sondern ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die auch aus einer Vielzahl an in den Gärten befindlichen zum größten Teil eingeschossigen Nebenanlagen besteht. Jedenfalls sofern eine Treppe nur bis zu einer entsprechenden Höhe errichtet wird, fügt sie sich entsprechend der übrigen vorhandenen Nebenanlagen in das Ortsbild ein. Im Übrigen wird eine entsprechende Treppe wohl in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses mit Zugang zum Balkon errichtet, so dass auch insoweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und der Kubus des Gebäudes mit Balkon nicht verändert wird. Die Wirkung eines einheitlichen Gebäudekubus lassen im Übrigen auch die häufig vorzufindenden Terrassenüberdachungen und Pergolen, die auf Balkonseite liegen, nicht zu. Dies gilt umso mehr als sich ein Bauherr auch im Wesentlichen durch eine Treppe innerhalb einer Baugrenze einen Zugang zu seinem Balkon von der Gartenseite aus verschaffen kann. Für das Ortsbild macht es keinen Unterschied, ob er unterhalb seines Balkones einen Anbau durchführt, an den er die Treppe anschließt, damit sie nicht „freistehend“ ist, oder ob er nur den Balkon ausführt und ihn durch eine „freistehende Treppe“ erschließt. Der Betrachter wird dies immer als Einheit und zum Wohnhaus gehörig wahrnehmen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Der weiter angegebene Zweck der „ortsgestalterischen Vorschrift“ in den Reihenhausbereichen, eine Erschließung von der Gartenseite zu verhindern, dient ersichtlich nicht der Erhaltung des Ortsbildes. Unklar bleibt bereits, was mit „Erschließung“ gemeint ist (verkehrs-mäßige Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn?). Es wird „im Gewande einer Baugestaltungsvorschrift“ ein bauplanungsrechtlicher bzw. bodenrechtlicher Zweck verfolgt. Zum einen wird gerade in den Reihenhausbereichen ein Bauherr mit einer Treppe, die aus dem Gartenbereich auf den Balkon führt, keinen „Erschließungszweck“ verfolgen, sondern allein durch die bessere Zugänglichkeit und dadurch auch erweiterte Nutzungsmöglichkeit seines Balkones die Wohnqualität verbessern wollen. Weiter ist als vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes die Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung und die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten angegeben. Dem widerspricht es aber geradezu der Zugänglichkeit eines oberen Stockwerks von außen entgegen zu wirken. Im Übrigen ist auch der Begriff „freistehende Treppe“ unbestimmt. Nach allem genügt die getroffene Regelung auch nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Der Zweck der Einschränkungen bzw. die mit der Regelung verfolgte gestalterische Absicht ist weder nachvollziehbar noch erscheint sie unter irgendeinem Blickwinkel hinreichend gewichtig, um eine entsprechende Einschränkung der Grundstückseigentümer rechtfertigen zu können.	
2. Im Übrigen trage ich zu den im Bebauungsplan eingezeichneten „Flächen von Stellplätzen, Carports usw.“ im Hinblick auf mein Grundstück Folgendes vor: Dem Voreigentümer meines Anwesens wurde von der Stadt Schwabach mit Bescheid vom 4. Februar 1998 eine Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung eines Carports erteilt. Der Bescheid mit dem genehmigten Lageplan ist als Anlage beigelegt. Eine entsprechende Einmessung durch das Vermessungsamt hat der Voreigentümer wohl nicht vornehmen lassen. Daher ist die Fläche auch nicht im amtlichen Lageplan und demzufolge im Bebauungsplan als „Fläche von Stellplätzen usw. ..“ eingezeichnet. Der Carport wurde, wie genehmigt, damals errichtet und besteht heute noch entsprechend. Da bei Aufstellung eines Bebauungsplanes die genehmigte und tatsächliche Nutzung in den Plan aufzunehmen ist, bitte ich, die entsprechende Fläche als „Fläche von Stellplätzen ..“ auszuweisen. Sollte hierzu eine Vermessung erforderlich sein, werde ich diese umgehend veranlassen.	Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Er betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes und ist somit kein Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung. Ein Standort für Stellplätze, Carports oder Garagen soll an dieser Stelle jedoch auch nicht zulässig sein. Das Grundstück grenzt an einen Fuß- und Radweg, der nicht weiter durch PKW-Zufahrten eingeschränkt werden soll. Die bisher festgesetzten Garagenstandorte befinden sich an der konisch zulaufenden platzartigen Erweiterung des Fuß- und Radweges, der sich im Bereich des betreffenden Carports jedoch deutlich verengt und deshalb für eine PKW- Ein- und Ausfahrt ungeeignet ist. Zusätzliche Garagenstandorte wurden ausgewiesen im Bereich Wilhelm-Dümmeler-Straße 142, da hier das Grundstück direkt von der Straßenverkehrsfläche erschlossen wird.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
	Die ursprüngliche Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht nicht den jetzigen städtebaulichen Zielen. Es ist nicht zwingend erforderlich, im neuen Bebauungsplan genehmigte und tatsächliche Nutzungen aufzunehmen. Der Carport hat Bestandsschutz.
3. Weiter wende ich mich gegen die Festsetzung der direkt an der Nordseite meines Hauses entlang verlaufenden Baugrenze, die sich bis zu meiner Garage fortsetzt. Damit wird der gesamte nordseitige Gartenteil, wobei sich nur dieser Teil auf etwa 150 qm (ca. 10,00 m x 15,00 m) von jeglicher baulicher Nutzung ausgeschlossen. Dies widerspricht bereits dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Zweck, an Reihenhausendgrundstücken die Baugrenzen zu erweitern, um Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Erweiterungen zu schaffen. Darüber hinaus benachteiligt mich als Grundstückeigentümerin eines Reihenhausendgrundstücks mit auch relativ großem Gartenteil an der Längsseite des Hauses diese Festsetzung wesentlich gegenüber den anderen im Plangebiet liegenden Eigentümern von Reihenhäusern. Da ein Grund für diese Ungleichbehandlung nicht besteht, verstößt der Bebauungsplan insoweit gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Bei einer genaueren Betrachtung der Reihenhausendgrundstücke, die auch über einen seitlich großzügigeren Garten verfügen, wurde diesen durch eine Baugrenze, die einige Meter vor der freien Außenwand liegt, die Möglichkeit eingeräumt, einen Anbau seitlich an das Eckhaus zu errichten. Solche Anbauten bestehen auch häufig bereits. So liegen die Baugrenzen nicht unmittelbar entlang des Gebäudes bei folgenden Grundstücken: - Wilhelm-Dümmeler-Str. 142 (Reihenhausendgrundstück, mein westlicher Nachbar) - Wilhelm-Dümmeler-Str. 43, 51 und 59 und Johann-Appeler-Str. 8 (und damit alle nicht direkt an der Straße anliegenden „hinteren“ Reiheneckhäuser mit etwas größeren seitlichen Gärten/ die direkt an der Straße anliegenden Reiheneckhäuser verfügen nur über schmale seitliche Gärten). - Wilhelm-Dümmeler-Str. 18, 36, 52, 66, 114 (der zweigeschossige Anbau besteht bereits seit Jahren); damit haben auch in diesem Zug alle Reiheneckhäuser mit größeren seitlichen Gärten die z.T. bereits verwirklichte Möglichkeit erhalten, einen seitlichen Anbau zu schaffen), bei Haus Nr. 104 hat sogar das straßenanliegende Reiheneckhaus mit einem etwas größerem Garten eine versetzte Baugrenze erhalten.	Der Einwand wird berücksichtigt. Er betrifft zwar nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes und war somit kein Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung, jedoch im Sinne der Gleichbehandlung ist eine Berücksichtigung erforderlich. Die nördliche Baugrenze des Reihenhausendgrundstückes wird entsprechend erweitert. Sie verläuft in einem Abstand von 3 m hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Fuß- und Radweg. Dies entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes, bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Die räumliche Situation wurde vor Ort nochmals geprüft und trotz des platzartigen Zugangsbereiches zum öffentlichen Weg wird eine bauliche Erweiterung als verträglich eingeschätzt. Dementsprechend wird mit dem Ziel der Einhaltung einer Gebäudeflucht die Baugrenze des angrenzenden Reihenhausendgrundstückes Dr.-Max-Herold-Straße 142 ebenfalls auf dieses Maß erweitert. Es wurden auch die anderen vergleichbaren Baugrenzen überprüft und angepasst.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
-Wilhelm-Albrecht-Str. 113, 127, 141, 155 ; auch dieser gesamte Zug der innenliegenden Reiheneckgrundstücke hat durch die vom Haus nach außen versetzte Baugrenze die Möglichkeiten baulicher Nutzung in diesen Bereichen erhalten. Daraus ist ersichtlich, dass damit der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Zweck, eine Vergrößerung der Baufenster im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan, in dem die Grenzen größtenteils entlang der Außenwand der Gebäude festgesetzt waren, erreicht werden soll (vgl. Begründung Nr. 5.1.5) Weiter heißt es in der Begründung: „Außerdem wurden an Reihenhauseingangsgrundstücken die Baugrenzen dort erweitert, wo die Flucht zu umgebenden Gebäuden eingehalten und eine Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird“.	
Der letztgenannte Punkt - die Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze - ist bei meinem Grundstück auch bei einer großzügigen Erweiterung der Baugrenzen leicht zu wahren. Auch der weiter genannte Punkt „Einhaltung einer Flucht zu umgebenden Gebäuden“ ist im vorliegenden Fall unter keinem Blickwinkel zutreffend. Es ergäbe sich vielmehr dann eine Gebäudeflucht, wenn man eine Bebauung bis auf Höhe der Garagengebäude zuließe, dann könnte sich die Bebauung von den Garagengebäuden (Torseite) über eine weitere Bebauung auf meinem Grundstück fortsetzen. (Dort befindet sich auch der genehmigte, vorhandene und im Rahmen der Bebauungsplanung nicht berücksichtigte Carport). Dann wäre sogar eine „Gebäudeflucht“ zum Wohnhaus auf dem kirchlichen Grundstück (Wilhelm-Dümmeler-Str. 116c) gewahrt. Meinem westlichen Nachbarn mit dem Reiheneckgrundstück Wilhelm-Dümmeler-Str. 142 ermöglicht man mit einer erheblichen Erweiterung der nördlichen Baugrenze direkt im Anschluss an das mögliche Gebäude eine Garagennutzung anzuschließen, so dass für dieses Grundstück gilt, dass die gesamte nördliche Gartenfläche baulich genutzt werden kann. Demgegenüber erscheint es in hohem Maße unverhältnismäßig und ungerecht, bei meinem Grundstück (und ein weiteres Reiheneckgrundstück liegt in dieser „Reihung“ nicht vor) die gesamte nördliche Grundstücksfläche von der baulichen Nutzung auszuschließen, damit sich in irgendeiner Weise eine „Linie“(?) zu diesem nachbarlichen Grundstück ergebe. Ein Augenschein vor Ort ergibt ganz klar, dass eine „Gebäudeflucht“ bei diesen beiden Reiheneckhäusern nicht besteht, nie bestehen wird und auch städtebaulich nicht von Nutzen wäre. Bei voller Ausnutzung des Baufensters für ein Gebäude und auch unmittelbar daran anschließend für die Errichtung von Garagen würde sich auf dem Nachbargrundstück ein großer bebauter Block ergeben, dem die bestehende Garagenbebauung entlang meines	

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Gartens folgen würde. Die danach auf meinem Grundstück folgende bis zum Gebäude zurückgehende „Lücke“ ist in keiner Weise erforderlich, um irgendeine „Flucht“ einzuhalten.	
Im Übrigen könnte eine „Baugrenze“ eine unbedingt städtebaulich erwünschte Gebäudeflucht nicht sichern, sondern um diesen Zweck zu erreichen müsste man vielmehr auf die „Baulinie“ zurückgreifen. Gerade bei Anbauten wird jeder Grundstückseigentümer seine individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen verwirklichen und so die Baugrenze nicht voll ausnutzen, sondern einen ggf. auch kleineren Anbau innerhalb dieser Grenze im dafür vorgesehenen Baufenster erstellen. Mit der Baugrenze kann nur erreicht werden, dass außerhalb des Baufensters keine bauliche Nutzung stattfindet. Vorliegend gibt aber gerade die unmittelbar angrenzende Garagenbebauungsreihe die „Flucht“ vor, in der eine Bebauung ermöglicht werden kann (dieser Grundsatz ist auch beim westlichen Nachbareckgrundstück berücksichtigt worden), so dass die Baugrenze bei Umsetzung der im Bebauungsplan angegebenen Begründung auch in deren Verlängerung zu ziehen ist. Die Fläche auf meinem nördlichen Grundstück, die auf der einen Seite von der nördlichen Hauswand begrenzt ist und auf der anderen Seite von der Längsseite der Garage ist rein tatsächlich stark verschattet und bietet sich wegen der bereits auf zwei Seiten vorhandenen Bebauung geradezu für eine weitere Bebauung an. Es ist daher sachgerecht, um auch auf meinem Grundstück dem Ziel und Zweck der Planung gerecht zu werden, den Bauherren Gestaltungsspielraum für bauliche Erweiterungen in Form von Anbauten und die Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen, die Baugrenze auch auf meinem Grundstück entsprechend vor die Außenwand des Gebäudes zu verlagern.	Kenntnisnahme Die Baugrenze kann eine Gebäudeflucht nicht sichern. Jedoch, wie in der Stellungnahme beschrieben, soll damit erreicht werden, dass außerhalb der Baugrenze keine bauliche Erweiterung stattfindet.
Bürger 2 (09.05.2019)	
Hiermit erhebe ich gegen die erneute öffentliche Auslegung und Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes E-1-67 zum Thema "Reines Wohngebiet" in "Allgemeines Wohngebiet", erhebliche Bedenken, da die vorgebrachten "Gründe" weder ausreichend dargestellt wurden, noch den Vorstellungen der Bürger zum Thema "heutiges oder modernes Wohnen" entsprechen.	Der Einwand kann nicht berücksichtigt werden. Er betrifft nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes und ist somit kein Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung. Die Abwägung bzgl. der Änderung der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgte in der Stadtratssitzung am 29.03.2019.
Ich nehme hier Bezug auf den 'Aufstellungsbeschluß und Billigung des Vorentwurfs' zur Vorlage der Stadtratssitzung vom 26.05.2018 und der "erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit" im Jahre 2019. Beschlüßvorschlag war die Änderung und ein neuer Vorentwurf für E-1-67 SC-Eichwasen.	Der Einwand wurde nicht berücksichtigt.

Anregungen

Als Planungsziel im Vorentwurf ist eines der wichtigsten Planungsziele (neben Nachverdichtung und Grün-Ergänzung) die "Verlagerung des ruhenden Verkehrs".

Gegen die Nachverdichtung habe ich - im Sinne einer wachsenden Bevölkerungszahl durch große Zuwanderung/Arbeitsverlagerung- kaum argumentativ etwas gegenzusetzen. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs findet in den "reinen" Wohngebieten (WA2) nicht statt, somit von meinem "Widerspruch" nicht betroffen.
Auch die grünordnerischen Gesichtspunkte berühren mich -wohnqualitätsmäßig- nicht.

Das Bauamt läßt schreiben: "Als Art der baulichen Nutzung solle die bisherige Wohnnutzung ... beibehalten werden.
Widersprüchlicher geht es nicht. Die Umwandlung von einem "reinen Wohngebiet in ein allgemeines" steht im krassen Widerspruch zu der von allen Seiten immer wieder geforderten "Beruhigung" zu Wohn- und Verkehrszwecken.
Wenn der Bundesgesetzgeber die Abschaffung der 1969/1970 konzipierten "reinen Wohngebiete" verbindlich für alle Kommunen vorschreiben hätte wollen, so wäre dies längst geschehen. Wir Alt-Bauherren (samt Eltern und Kindern) haben ganz bewußt Grundstücke in "reinen" Wohngebieten erworben und bebaut. Schon im Jahre 1970 wußten wir also, daß wir nicht wollten, daß eines Tages irgendeine Bauverwaltung und ein offenkundig kritikloser Stadtrat (mit Ausnahme der SPD und eines weiteren Stadtrates) hergehen würde und im heutigen Zeitalter für die Bauverwaltung die Rechtsgrundlage schaffen sollte, die Bürger für die Interessen Einzelner, insgesamt der zugesicherten Wohnqualität zu "berauben".
Verwaltung und Stadtrat mußten bestätigen, daß sie sich eine Änderung der Nutzung in den, reinen Wohngebieten vorabgenehmigen lassen wollen, die sie in die Lage versetzt, auch völlig fremden Neu-Besitzern oder Häuserkäufern (auch spekulativ) eine bis zu fast 4fach höhere Lärmbelästigung gestatten zu müssen (bzw. zu dürfen). Rechtsansprüche aus der Planänderung sind mit unnötigen Prozessen verbunden, die niemand braucht.

Nun zur Begründung für die Planänderung, Stand 01.02.2019. Das Bauamt schreibt: "Die Änderung kommt einer Neuauftellung gleich". Wer die "echten" Dauer-Wohnsiedler des Eichwasens befragt, stellt schnell fest, daß bisher niemand die Änderung der Wohnqualität haben will. Den Nachweis einer solchen Änderungs-Notwendigkeit hat die Baubehörde bisher nicht erbracht.

Abwägungsvorschläge

Das Planungsziel ist die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes im betreffenden Planbereich.

Auszug aus der Abwägung aus der Stadtratssitzung vom 29.03.2019:

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 Bildungsarten 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.

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

Anregungen

Es gibt noch jede Menge Gebiete in Schwabach, die noch nicht einmal dem Grunde nach erschlossen sind, aber im Eichwasen soll ein -negatives-Exempel statuiert werden dafür, wie man mit Bürgern umgeht, die nur "wohnen" wollen, wie ihnen vor 50 Jahren per Bebauungsplan zugesichert.

Die Verwaltung schreibt: Der rechtskräftige(!?) Bebauungsplan E-1-67 war nicht mehr zeitgemäß. -Kein Beweis für diese Behauptung-
Im Hinblick auf eine Anpassung an den demografischen Wandel, ... , überkommene Gestaltungsvorschriften und geänderte rechtliche Rahmenbedingungen (welche -wofür?) gab es einen großen Änderungsbedarf (auch hier keine nähere Begründung).
Die bisherigen Festsetzungen entsprachen nicht mehr der Realität (nichts Konkretes benannt). Befreiungen könnten nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Dies beträfe im Wesentlichen den Bereich der Nebenanlagen, die bisher ja ausgeschlossen waren.

Zu den Bauänderungen im Sinne der Eigentümer ist hier nichts einzuwenden. Das alles hat aber mit dem Begriff des "reinen Wohngebietes" nichts zu tun! Alle Maßnahmen zugunsten der Alt-Eigentümer, wie kleine Gerätehütten usw., sind jederzeit anderweitig zu regeln und nicht über den Begriff "Wohngebiet".

Solche Begriffe, wie "nicht mehr zeitgemäß", "Anpassung an den demografischen Wandel", "großer Veränderungsbedarf", sind für die reinen Wohngebiete WA 2 völlig überflüssig und sollen nur über die mangelnde Sinnhaftigkeit wegtäuschen.

Im Hinblick auf die 5 db Lärmverschlechterung, was ja fast einer 4fachen 'durchschnittlichen' Lärmerhöhung entspricht, hätte das Bauamt bei der Begründung strikt trennen müssen, was im Sinne einer echten "Verbesserung" der Wohnsituation in den reinen Wohngebieten überhaupt erforderlich gewesen wäre. Jedenfalls auf keinen Fall die Herabstufung in ein "schlechteres" Wohngebiet.

Wenn Bauverwaltung und Stadtrat dies haben wollen, kann dies ja jederzeit bei Neubau-Maßnahmen, die in hohem Maße erforderlich werden, ja gerne berücksichtigt werden. Wobei dennoch zu beachten wäre, daß es auch heute noch mehrheitlich Menschen gibt, die eben nicht, wie manche junge Zeitgenossen, "Entwicklungsmöglichkeiten" geschaffen haben wollen, um sich -also wenige Bürger-Vorteile zu verschaffen.
Der Stadtrat ist die Vertretung aller Bürger und nicht einzelner Egoisten.

Abwägungsvorschläge

nach innen gerichtete gebietsinterne Versorgungsinfrastruktur ermöglicht, die mit der Nähe von Wohnen und Arbeiten eine verträgliche Vielfalt zulässt und so für die Lebendigkeit und Qualität des Stadtteils sorgt.

Die Versorgungsangebote werden auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränkt, der gebietstypische Schutz der Wohnruhe wird damit gewährleistet. Folgende Nutzungsbeispiele sind bei einer gebietsverträglichen Größe zulässig: Friseur, Bäckerei, Metzgerei ohne Schlachtbetrieb, Konditorei, Schuhmacher, Schneider, Hundesalon, Fußpflege.

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

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Die "Erweiterung von Nutzungsmöglichkeiten", wie vom Bauamt gewollt, ist nur dann im Sinne der Mitbürger, wenn davon eben k e i n e weiteren Nachteile zulasten der Nachbarn entstehen können. Was dem Einen nutzt, darf doch dem Anderen nicht schaden. Genau das aber möchte die Verwaltung festschreiben, obwohl sie dieses mögliche Faktum ständig in Abrede stellt.

In Punkt 5.1. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen / Art der baulichen Nutzung ist beschrieben, daß auch derzeit im r e i n e n Wohngebiet den Bewohnern des Gebietes nutzende Nutzungen mit geringen Störwirkungen, auch hinsichtlich Lärm, möglich sind.

Besonders ärgerlich ist dann die Feststellung des Bauamts, mit die "Allgemeinen" Wohngebiet sollen zwar "vorwiegend" dem Wohnen dienen. Was heißt das schon?
Die Verwaltung entscheidet und zwar nicht immer im Interesse der eigentlich abzusichernden Bürger.

Ganz besonders vermessen ist der Zusatz des Bauamts: "Es soll eine verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt ermöglicht werden". Das entspräche den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Also auch gegen die Zielvorstellungen der Bürger, die in einem reinen Wohngebiet leben wollen und immer wollten! Man nennt das Besitzstandswahrung, die auch Stadtverwaltung und Stadtrat als höchstes Gut aus der Eigentumsgarantie zu achten haben sollten.

Die Bauverwaltung besteht aus "Personen". Jede scheint sich hier selbst verwirklichen zu wollen. Mit dem Begriff "Bürgervertretung" ist das nicht vereinbar.

"Verträgliche Lebendigkeit und Vielfalt" verträgt sich nicht mit dem Begriff reines Wohnen. Auch wenn die Verwaltung x-mal versichert, es bleibe bei dem bisherigen "reinen Wohnen als Vorrang". Das ist unglaublich "beliebig" und das Gegenteil von zuverlässiger Planung. Nichts ist konkret benannt.

Dann folgen noch solche belanglosen Hinweise wie:

"Die Option, "wohnverträgliche Nutzungsmischung" soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reines Wohngebiet mit „völlig einseitiger Nutzungsstruktur" sei nicht mehr zeitgemäß, "flexiblere Nutzung" der Siedlungsbereiche sei anzustreben. Die Verwaltung möchte sich hier offensichtlich alle für die Bewohner nachteiligen Dinge selbst eine Rechtsgrundlage schaffen, ohne die betroffenen Bürger je fragen zu müssen oder zu sollen.

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Alles ist schön klausuliert verpackt, damit der Bürger oder die Stadträte nicht mit einem Blick erfassen, was sie genehmigen sollen.
So auch der Hinweis, "Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind". Einer im Vorteil - die anderen den Ärger.
Bezeichnend auch: "Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes wird für die Entwicklung des Eichwasens für sinnvoll gehalten.
Nein! - eben von den Bürgern nicht.

Das ist doch keine Entwicklung sondern eine Vernichtung des Begriffes "Reines Wohngebiet. Wenn die Stadt gewerbliche Dinge genehmigen will, dann doch auf ehrliche Weise in den dafür neu zu planenden Gebieten. Der geringe Vorteil Einzelner ist purer Egoismus und ein Affront gegen jene Bürger, die im Vertrauen auf die Seriosität des Stadtrates im Jahre 1970 zugunsten der Zunahme der städtischen Bevölkerung gebaut haben!
Die heutige Sicht völlig fremder und unbeteiligter, meist nicht im Eichwasen Wohnender kann doch nicht Entscheidungsgrundlage eines Stadtrates der Bürger sein.

Die Verwaltung begründet weiter: "Ungestörtes Wohnen soll weiter möglich sein". Banaler geht es nicht.
Sinngemäß: "Solche Unternehmen sollen als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus untergebracht werden, weil sie 'vergleichbar sind mit 'verschiedenen freien Berufen, die in allgemeinen WG'n allgemein zulässig sind."

Alles, was derzeit für ein "Allgemeines Wohngebiet" sprechen soll, wäre doch, bei intelligenter Betrachtung, bereit jetzt im "Reinen Wohngebiet" genehmigungsfähig - allerdings: siehe 5 dB Lärm und seine Folgen.

Fazit: Jeder Stadtrat, der sich für alle Bürger in gleicher Weise einsetzen will, sollte dafür Sorge tragen, daß die wenigen reinen Wohngebiete im Sinne des Baurechts auch solche zu bleiben haben, da die Bürger hierauf einen Rechtsanspruch haben.
Konkrete Fakten für eine Änderung wurden bisher nicht benannt"

Anregungen

Abwägungsvorschläge

Die Planung der Stadt sollte sich ausdrücklich nur auf die tatsächlich notwendigen und zwingend erforderlichen Maßnahmen und Planungen versteifen.
Mit eigenen Vorstellungen und Meinungen von einzelnen Sachbearbeitern oder an einer Änderung interessierten Stadträten kann doch keine sinnvolle und planbare Stadtpolitik einhergehen.

Auch in der heutigen Zeit nutzen die meisten Bürger ihre Kreativität, um die bestehenden Vorschriften bis an die Grenze des Erduldbaren auszuschöpfen. So gesehen brauchen Sie sich um die einzelnen wenigen Bürger, die von Vorschriften abweichen oder sie ausnützen wollen, keine Gedanken machen.

Werden aber die Grenzen verschoben, so verschieben auch die Kreativen ihre gesetzten Grenzen. Klare Festsetzungen, auf die sich die Alt-Bürger berufen könnten, gibt es ja dann nicht mehr.

Was nun die Errichtung von Grenzmauern und die sockellose Grundstückseinfriedung betrifft, die eine Durchlässigkeit für Kleintiere erreichen soll, so sollte dies für alle Baugebiete gelten und nicht nur als "Altregelung" für den Eichwasen. Aus Erfahrung weiß ich, daß nichts unangenehmer ist, als vom Nachbarn ausgehender wuchernder Efeu. Das regelt die Stadt doch auch nicht.

Es gibt noch viele Gebiete in Schwabach, die erst einmal erschlossen werden müßten und viel älter als der Eichwasen sind. Wie geschrieben: Der Bundesgesetzgeber sieht nach wie vor "Reine Wohngebiete" vor.
Weshalb in Schwabach-Eichwasen nur die Bewohner von Hochhäusern schützenswert sein sollen, wird zwar oberflächlich begründet, ergibt jedoch kaum Sinn, wenn der gleiche Schutz anderen Bürgern versagt wird, die auch in solchen Gebieten gesiedelt haben. Das ist ein schwerer Vertrauensbruch.
Gerade in der Nähe der Hochhäuser sind doch weitere Erschließungsmaßnahmen oder Einrichtungen sinnvoll und erforderlich. Also Flächennutzungsplan ergänzen und sinnvoll für die Zukunft planen oder zumindest 'vordenken'.

Die Regierung von Mittelfranken wird gebeten, die Annullierung des Reinen Wohngebietes besonders sorgfältig zu prüfen, insbesondere auf den erwähnten langjährigen Vertrauensschutz und die nicht nachvollziehbaren Begründungen, die keinerlei prüfbare Fakten sondern nur Meinungsäußerungen und Wünsche der Bauverwaltung beinhalten.

Kenntnisnahme

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Durchlässigkeit für Tiere zu erhalten. In neuen Bebauungsplänen die Themen Grünverbund und Durchlässigkeit immer von Bedeutung und die Festsetzung wurde nicht nur für den Eichwasen getroffen.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Interne Ämter (ohne Sonderordnungsbehörden)	
Jugendamt (kommunale Jugendarbeit) (über Ref. 2, 23.05.2019)	
Zum betreffenden Bebauungsplan bestehen seitens des Jugendamtes keine Einwände oder weitere Anmerkungen (siehe: Unsere Stellungnahme von 28.06.2018).	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme über Ref. 2, 03.07.2018</u> • 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.
Kontaktstelle Bürgerengagement und Seniorenrat (über Ref. 2, 23.05.2019)	
Die vorgelegte Planung wurde mit der Vorsitzenden Rosy Stengel und dem Vorstand des Seniorenrates der Stadt Schwabach besprochen. Aus der Sicht älteren Menschen, aber auch, um generationenübergreifende Begegnung zu ermöglichen, sollte unbedingt auf eine sichere und barrierearme fußläufige Erreichbarkeit der Flächen für Gemeinbedarf geachtet werden und dazu geeignete Straßenübergänge und sinnvolle Fußwege mit ausreichend Ruhebänken errichtet werden. Wichtig ist hierbei das komplette Wohngebiet erneut auf Rollatorgängigkeit zu prüfen und eventuell Nachbesserungen vorzunehmen, da das dort beherbergte Stadtteilzentrum „Matze“ als	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Sie betreffen auch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Bei künftigen Straßenumgestaltungen sind die Hinweise zu beachten.

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
Anlaufstelle und Quartierstreff für die ältere Bevölkerung immer wichtiger wird. Beispielsweise wird dort seit diesem Jahr sehr erfolgreich ein Mittagstisch angeboten. Zudem hat sich im Quartier eine Intensivpflege-WG angesiedelt, die unbedingt barrierefreie Zugänge zum Naherholungsbereich am Rande des Quartiers und zu den Nahversorgern sowie zentralen Plätzen benötigen. Mittlerweile leben allein im Bezirk 22 (Stadtteil Eichwasen) 25, 7 % der Bev. über 65 Jahre alt und hat somit ein Altersdurchschnitt von 45,2 Jahren.	
Um eine altersgemischte Siedlungsstruktur aufrechtzuerhalten, bei der auch ältere Menschen eine für sie geeignete Wohnform finden, sollten der Geschosswohnungsbau möglichst barrierearm nachverdichtet werden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten unbedingt barrierefrei gestaltet werden. Grundsätzlich ist Wert zu legen auf: • eine sichere Geh- und Radweganbindung und entsprechend barrierearme Übergänge, • eine gute fußläufige barrierearme Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten • die Errichtung von Ruhebänken, • die Anbindung an den ÖPNV.	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die geänderten Teile des Bebauungsplanes. Bei künftigen Straßenumgestaltungen oder Baumaßnahmen sind die Hinweise zu beachten.
Amt 31 – Liegenschaftsamt (16.04.2019)	
Aus Sicht des Liegenschaftsamtes bestehen gegen den neuen Entwurf keine Bedenken. Wir verweisen hierzu aber 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.
Amt 44 – Tiefbauamt (18.04.2019)	
1. Stadtentwässerung Zum Begründungs-Entwurf Stand: 01.02.2019 betreffend der Punkte 6. Erschließung, insbesondere 6.2.2 Abwasserbeseitigung und 6.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme

<u>Anregungen</u>	<u>Abwägungsvorschläge</u>
2. <u>Straßen-, Brücken-und Ingenieurbau</u> Auf unsere Bedenken hinsichtlich des Verlustes von Stellplätzen aufgrund von Baumpflanzungen in Parkbuchten und dem damit verbundenen „steigenden Parkdruck“ hatten wir hingewiesen (siehe Abwägungstabelle vom 27.02.2019, Seite 59). Ansonsten bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme vom 27.06.2018</u> 2. <u>Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> 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.
<u>Stellungnahme vom 31.07.2017</u> 2. <u>Sachgebiet Straßen- und Ingenieurbau</u> 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 RSt 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